



Plan Local d'Urbanisme

Commune de **LA BÂTIE-VIEILLE** Hautes-Alpes

Modification simplifiée n°2 du PLU Suppression d'emplacement réservé

- 10. Rapport de présentation**
- 20. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 30. Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 40. Règlement
- 50. Documents graphiques
- 60. Annexes

62. Liste des emplacements réservés

PLU initial

Approuvé le : 18 Février 2005

Modification n°1 : 11 Février 2011

Révision simplifiée n°1 : 11 Février 2011

Modification simplifiée n°1 : 17 Juin 2011

Modification n°2 : 23 Septembre 2016

Modification simplifiée n°2

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 31 Mai 2019

Francis CESTER, Maire



Sommaire

A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée	1
Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?	1
B. Les modifications	2
Suppression de l'emplacement réservé n°9 au centre du Grand Lara	2
C. Contenu du dossier	3

A. Exposé des motifs et présentation de la modification simplifiée

Pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 Février 2005, puis a fait l'objet d'une modification (M1) et d'une révision simplifiée (RS1) en Février 2011, d'une modification simplifiée (MS1) en Juin 2011 et d'une modification (M2) en Septembre 2016.

La commune souhaite la suppression de l'emplacement réservé n°9.

En effet, elle est en train d'acquérir la moitié de cet emplacement réservé dédié à l'aménagement d'un espace public au centre du Grand Lara. Cette partie de l'emplacement réservée est largement suffisante pour la réalisation du projet. Elle n'a donc pas besoin du reliquat.

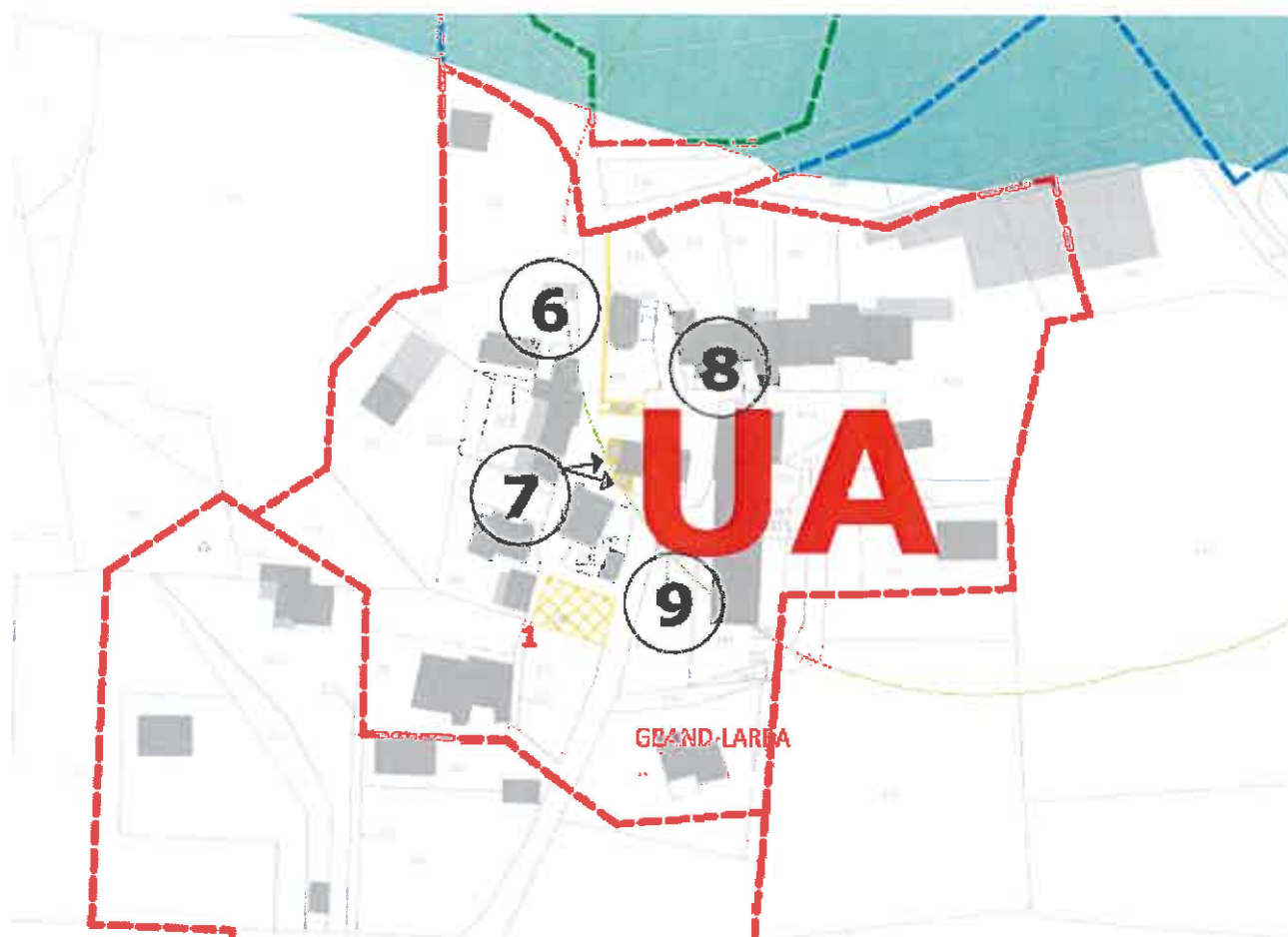
La modification simplifiée (MS n°2), définie aux articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme, est donc la procédure adaptée pour cette évolution du PLU de LA BÂTIE-VIEILLE puisqu'elle ne remet pas en cause l'économie générale du PADD, les protections, ou les limites des zones naturelles ou agricoles du PLU.

La procédure de modification simplifiée est la suivante :

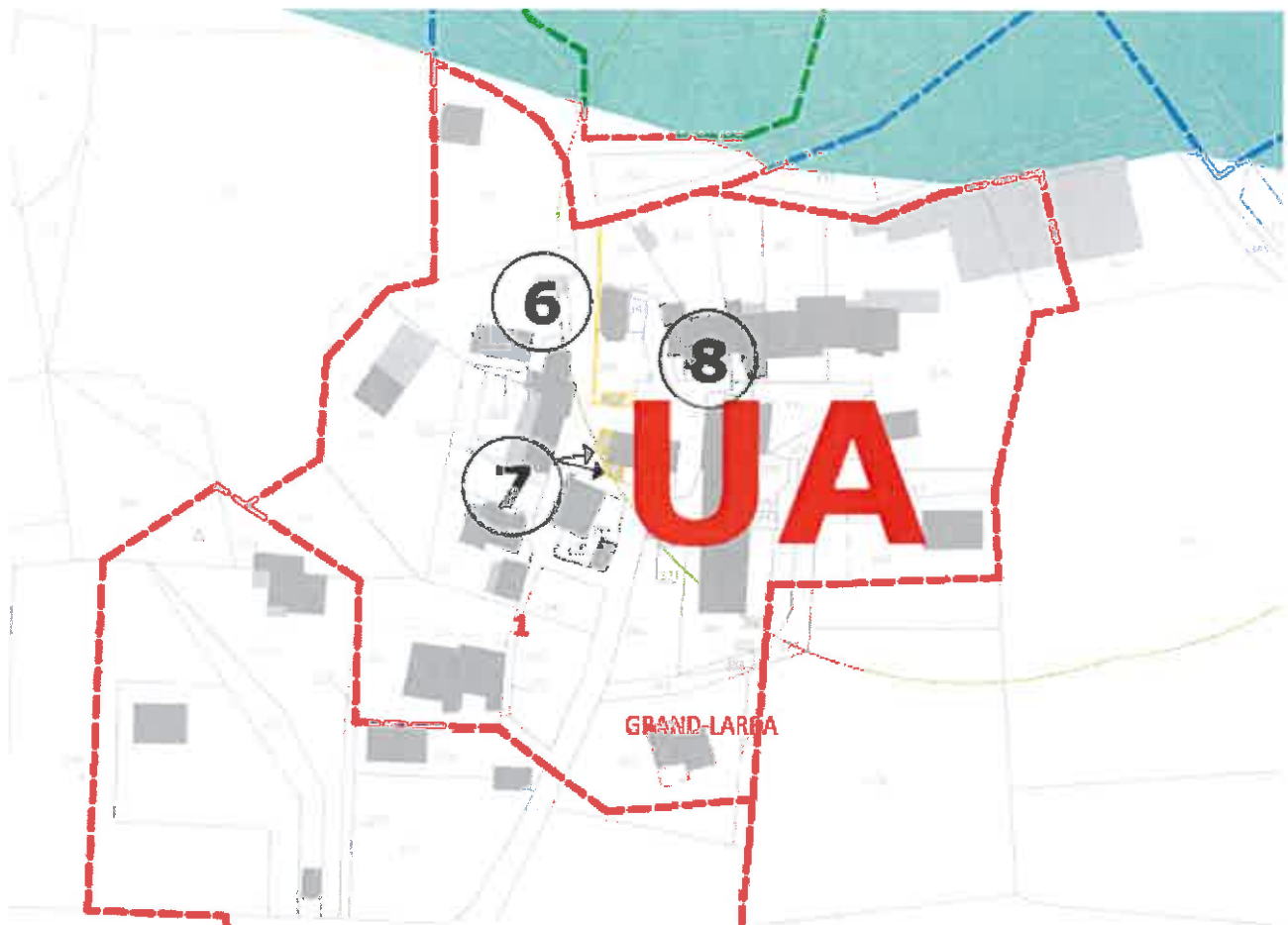
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées (auxquelles le projet est notifié) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal (cf. délibération du 29 Novembre 2018) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan au conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

B. Les modifications

Suppression de l'emplacement réservé n°9 au centre du Grand Lara



Avant
Emplacement réservé n°9



Après
Suppression de l'Emplacement réservé n°9

L'emplacement réservé n°9 était destiné à un aménagement d'un espace public. La commune est en train d'acquérir une partie de cet emplacement dont elle a besoin et délaisse donc l'autre partie.

Aujourd'hui, il n'y a plus lieu de conserver cet emplacement réservé.

C. Contenu du dossier

Le dossier de Modification simplifiée n°3 du PLU comprend :

- le présent rapport de présentation,
- la liste des emplacements réservés
- un extrait de plan

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de LA BÂTIE-VIEILLE

Hautes-Alpes

Modification n°2 du PLU

Adaptation de points du règlement
Mise en conformité du règlement avec la législation en vigueur
Mise à jour de la CIPTM
Evolution d'emplacements réservés

1. Rapport de présentation

4. Règlement

5. Documents graphiques

6. Annexes



PLU approuvé le : 18 Février 2005
Modifié le : 11 Février 2011
Révision simplifiée du : 11 Février 2011
Modification simplifiée du : 17 Juin 2011

MODIFICATION n°2

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 23 Septembre 2016

Francis CESTER, Maire



RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

A. EXPOSE DES MOTIFS ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION	1
POURQUOI UNE MODIFICATION DU PLU ?	1
B. LES MODIFICATIONS	2
1. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES ZONAGES	2
2. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES EMPLACEMENTS RESERVES	3
3. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LE REGLEMENT	4
C. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	7

A. Exposé des motifs et présentation de la modification

Pourquoi une modification du PLU ?

Le PLU a été approuvé le 18 Février 2005. Il a fait l'objet de différentes évolutions, notamment une modification en date du 11 Février 2011, et d'une modification simplifiée en date du 17 Juin 2011.

Dix ans après son approbation, la Commune de La Bâtie-Vielle souhaite adapter son Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux conditions actuelles.

En effet, à l'usage, la Commune a rencontré un certain nombre de difficultés.

La Commune souhaite une adaptation de son PLU sur les points suivants :

- L'amélioration du règlement sur certains points posant aujourd'hui problème
- La mise en conformité du règlement avec la législation en vigueur
- Mise à jour de la carte informative sur les phénomènes de crues torrentielles et de mouvements de terrain et dispositions particulières associées
- L'évolution d'emplacements réservés.

Ces adaptations du PLU entrent dans le cadre de la procédure de modification telle qu'elle est définie à l'article L 153-36 (ex. L 123-13) du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a. Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable;
- b. Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- c. Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Article L 153-36 du CU (2016) : La procédure de modification est utilisée dans les cas de modification du règlement, modification des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions.

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la procédure de **modification** est donc engagée.

Il s'agit de la **modification n°2 (M2) du PLU**.

La procédure de modification est la suivante :

- élaboration du projet à l'initiative du maire,
- notification du projet aux personnes publiques associées,
- mise à l'enquête du projet et enfin,
- délibération d'approbation de la modification du PLU.

Les modifications concernent les documents suivants :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement,
- Les documents graphiques avec l'intégration des risques sans changement de zonage
- Les annexes (liste des emplacements réservés et annexe risques)

B. Les modifications

1. Les modifications qui concernent les zonages

Actualisation du zonage et du règlement en fonction de la CIPTM

Le PLU initial approuvé en 2005, modifié en 2011 prenait en compte les risques. En 2010, l'Etat, afin d'avoir une connaissance des risques sur l'ensemble du département a entrepris une cartographie recensant l'ensemble des risques sur la commune, s'appuyant aussi sur une connaissance du terrain. C'est la **Carte Informatrice des Phénomènes de crues Torrentielles et de Mouvements de terrain (CIPTM)**.

Depuis, certains secteurs ont fait l'objet d'investigations plus précises, revenant sur certains secteurs à risques.

Par ailleurs, le zonage en 2011, faisait la différence entre les secteurs soumis à risques en fonction du type de risques (sous-zonage UB(r) par exemple).

Avec cette CIPTM, dans certains cas, le niveau du risque s'est avéré moins élevé.

De ce fait, le zonage et le règlement du PLU deviennent plus contraignants que les préconisations afférentes aux risques.

L'objet de la modification est donc de supprimer les indices de risques sur le plan ainsi que dans le règlement et de mettre en fond du zonage la carte des risques (risques présumés, risques avérés) afin que le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme ait l'information (terrain est touché par des risques ou non).

L'annexe sur les risques est complétée, pour information, par des dispositions particulières qui s'appliquent au moment du dépôt d'une autorisation de construire.
Cette adaptation se fait **SANS** modification des surfaces des zones.

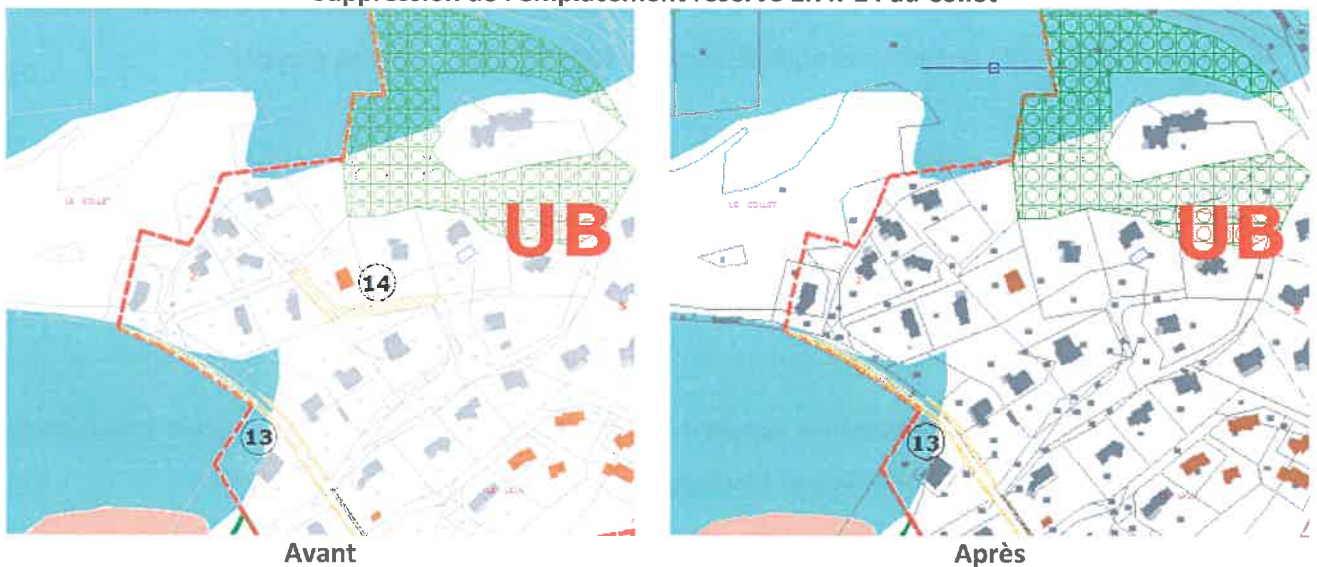
Les modifications qui concernent les emplacements réservés

Suppression de l'emplacement réservé ER n°11



L'emplacement réservé (ER) n°11 est supprimé suite à l'acquisition foncière par la commune pour l'installation d'une aire de stockage des containers Ordures Ménagères (120 m²).

Suppression de l'emplacement réservé ER n°14 au Collet



L'emplacement réservé (ER) n°14, secteur du Collet, prévu pour la création d'un bouclage de la desserte du secteur du Collet (830 m²). Cet ER, n'a plus d'utilité car situé dans le prolongement de l'ancien ER n°12, déjà supprimé lors d'une précédente modification simplifiée du PLU.

L'annexe sur les emplacements réservés est modifiée.

2. Les modifications qui concernent le règlement

3.1. Ensemble des modifications et explications :

Depuis 2005, un certain nombre de points du règlement semble inadaptés après quelques années d'expérience. Ils sont donc modifiés.

Par ailleurs, la Loi ALUR de Mars 2014 vient supprimer les COS et les surfaces minimales de terrain. C'est donc l'occasion de profiter de cette modification pour mettre le règlement en conformité avec la réglementation.

La réécriture du Livre I du Code de l'urbanisme, applicable au 1^{er} Janvier 2016 entraîne une actualisation des références à ce même Code.

3.2. Corrections et actualisations :

Modifications apportées à toutes les zones pour mise en conformité avec la loi ALUR.

La loi ALUR a supprimé le coefficient d'occupation des sols. Les articles 14 « *coefficient d'Occupation du Sol (COS) et autres surfaces* changent d'appellation et deviennent : « *surfaces et densités* ».

En annexe au règlement :

La définition du COS est supprimée.

Titre I : Dispositions générales, Article 3 : Division du territoire en zones :

Est supprimée dans la rédaction de l'article, la référence au hameau des Guérins n'ayant pas lieu d'être concernant la zone Nh, secteurs correspondants à des secteurs bâtis, isolés ou groupés.

Article 5 : Dispositions particulières, B/ Champ d'application des articles 3 à 15 :

Les références aux articles du Code de l'urbanisme sont actualisées conformément à la nouvelle rédaction (2016) du Code de l'urbanisme : l'article L 123-1-5-III 2° devient à partir du 1er janvier 2016 l'article L 151-19.

Article 6 : Rappels : Une délibération est prise par le conseil municipal pour soumettre à déclaration l'édification des clôtures, conformément à l'article ... du Code de l'urbanisme

L'édification de clôtures est soumise à déclaration et la démolition à permis de démolir dans la mesure où une délibération du conseil municipal est adoptée. La délibération en question a été adoptée le 12 Février 2016.

3.3. Modifications concernant le fond

En zone UB/UC :

L'Article 9 - Emprise au sol : Cette emprise est règlementée et limitée dans le souci de demeurer en continuité du paysage urbain existant tout en permettant la densification. En effet le coefficient moyen d'emprise au sol n'est actuellement pas règlementé. L'emprise de tous les bâtiments de la zone ne pourra dépasser 40 % de la surface du terrain.

Les articles 11 – Aspect extérieur des constructions des zones urbaines UA, UB/UC et de la zone agricole « A », dans une moindre mesure, sont partiellement modifiés et complétés.

Ces modifications portent sur :

En zone UA :

▪ Hauteur

- La hauteur maximum des annexes non accolées : 2,60 m sur limite au lieu de 3.50 m au faîtage afin de donner la possibilité d'une plus grande hauteur totale à ces constructions tout en limitant l'impact visuel (et l'ombre portée) de celles édifiées sur limites de terrain.

▪ Toitures

- Les pentes de toiture : de 60 à 100 % au lieu de 50 à 100 % en zone UA afin de conserver l'aspect du bâti ancien existant en zone UA
- La couleur des couvertures : d'ocre rouge à rouge nuancé ou brun-rouge comme les couvertures en tuile plate traditionnelle (non mécanique) encore présentes dans la zone en évitant les teintes beiges.
- La forme et les dimensions des ouvertures de toiture est légèrement modifiée pour des raisons de conservation architecturale (aspect patrimonial) également.

▪ Façades

- Le bardage bois est autorisé en façade pignon (au dessus des lignes d'égout de la toiture). Cette disposition est encore visible sur les vieux bâtiments d'origine agricole (granges). Les bardages d'un autre aspect sont interdits.

Dans le même esprit, les ouvertures en pignon sont autorisées sans limitation de dimensions, sous condition d'intégration architecturale. En effet, les parties non maçonnées (pignons) peuvent à la fois être traitées en bardage bois ou sous forme d'ouvertures (vitrages) occultables ou non. Ces deux traitements ayant des aspects visuels similaires.

En zone UB/UC :

▪ **Toitures**

- Les pentes de toiture : de 45 à 100 % au lieu de 40 à 85 % afin d'élargir les possibilités architecturales dans une zone où l'habitat est relativement contemporain.
- La couleur des couvertures : d'ocre rouge à rouge nuancé ou brun-rouge comme les couvertures en tuile plate traditionnelle (non mécanique) à laquelle est ajoutée le gris « lauze » déjà présent dans la zone et relativement répandu dans le secteur.
- Les dimensions des ouvertures de toiture sont moins règlementées car l'enjeu patrimonial dans la zone est moindre qu'en zone UA.

▪ **Façades**

- Le bardage bois est autorisé en parement de façade sous conditions. L'objectif principal est de mieux encadrer les modèles architecturaux sans rapport avec la région (modèles néo-montagnards).
Dans le même esprit, les prescriptions pour les menuiseries (volets), les balcons et les clôtures sont assouplies.

En zone A :

A) Les caractères dominants obligatoires des constructions à usage d'habitation

▪ **Toitures**

- Les pentes de toiture : de 30 à 100 % au lieu de 40 à 85 % afin d'harmoniser les dispositions architecturales des bâtiments d'habitation à celles des bâtiments d'activité, le plus souvent voisins.
- Les couvertures autorisées : aspect tuile plate ou similaire ou bac acier dans des teintes d'ocre rouge à rouge nuancé ou brun-rouge comme les couvertures en tuile plate traditionnelle ou gris « lauze » déjà présent dans la zone.
- Les dimensions des ouvertures de toiture : élargissement des possibilités.

▪ **Façades**

- Le bardage bois est autorisé en parement de façade sous les mêmes conditions qu'en zone UB/UC.
Dans le même esprit, les prescriptions pour les menuiseries (volets), les balcons et les clôtures sont assouplies.

En zone N :

Caractère de la zone :

La suppression de la précision géographique erronée " à proximité du hameau des Guérins" et supprime également "les groupements préexistants dont le cas n'existe pas.

Article 14 - Surfaces et densités

La limitation, dans le secteur Nh, des possibilités de construire aux annexes non accolées des constructions existantes est de 20 m² de surface de plancher ainsi qu'aux reconstructions de bâtiments existants.

Cette limitation est conforme aux exigences de la loi ALUR, modifiée par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ainsi que par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques d'août 2015.

3. Les modifications relatives à l'évolution réglementaire

Les articles concernant la partie législative (L) ont été actualisés conformément à l'ordonnance en date du 23 Septembre 2015 qui réforme le livre 1er du Code de l'Urbanisme applicable au 1^{er} Janvier 2016.

Cependant, les références aux articles de la partie réglementaire (R) du Code de l'Urbanisme ne tiennent pas compte des évolutions liées au Décret du 28 Décembre 2015 relatif à "la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme".

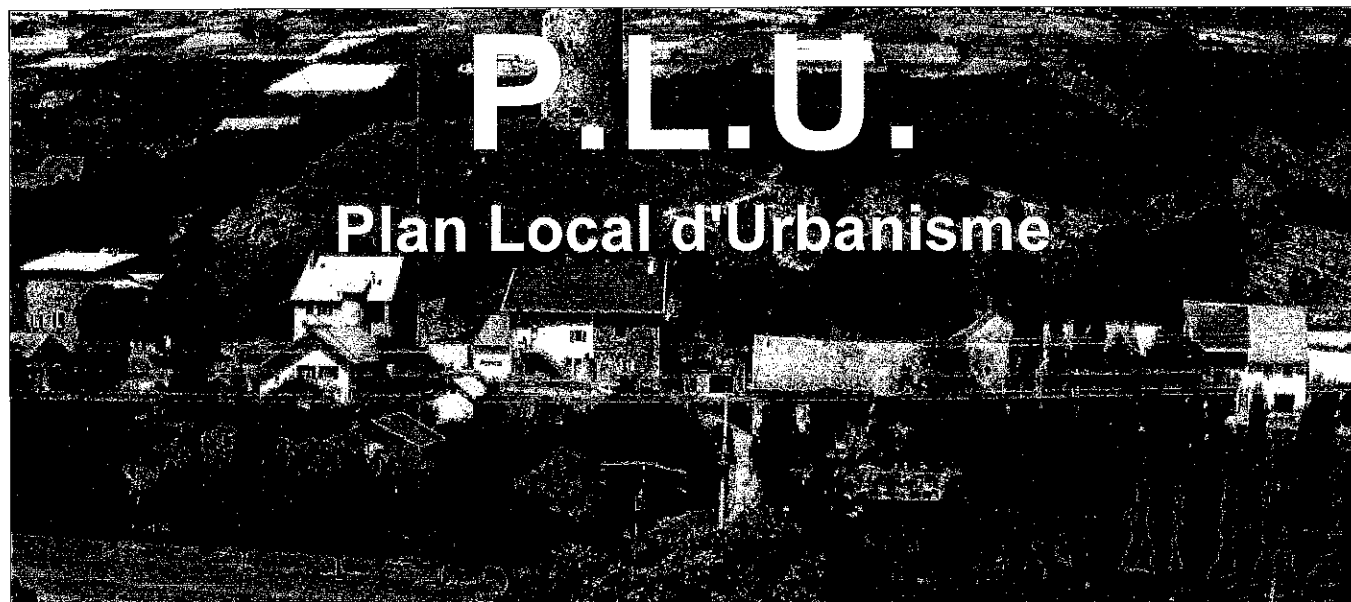
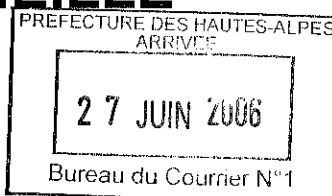
C. Le contenu du dossier de modification

Le présent dossier comprend les éléments suivants :

- le présent rapport de présentation
- le règlement
- les documents graphiques,
- l'annexe relative aux emplacements réservés
- l'annexe relative aux risques.

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

Commune de **LA BATIE-VIEILLE**



Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

POS initial approuvé le : 20 Novembre 1988
Modifié le : 20 Mai 1992

REVISION TOTALE	
Projet arrêté le : 13 février 2004	PLU révisé approuvé le: 18 février 2005
Le Maire :	Modifié pour tenir compte des observations du Préfet.
	Le Maire :

Mairie de LA BATIE VIEILLE 05 000 LA BATIE VIEILLE Tél./Fax. 04.92.51.49.73

Assistants Conseils: Equipe AEPRIM / A&E Architecture et Environnement

AEPRIM : Le Mazy Bât. B 7, Avenue St Michel du Pignonnet 13090 AIX EN PROVENCE Tél. 04.42.27.74.08 - Fax. 04.42.27.19.86

A&E Architecture et Environnement: 2, rue de la Tannerie 05200 EMBRUN Tél. 04.92.45.13.75 - Fax. 04.92.45.15.75

SOMMAIRE

● **Nota** : la présente édition tient compte des observations du Contrôle de Légalité portant sur le dossier approuvé le 18 février 2005.

AVANT-PROPOS	p.6
I. Cadre Juridique	p.6
I.1 La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain	p.6
I.2 La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite Loi Urbanisme et Habitat	p.7
I.3. Du P.O.S. au P.L.U.	p.7
II. Révision totale du P.O.S. et élaboration du P.L.U.	p.8
II.1. Modalités de la mise en œuvre de la procédure de révision totale du P.O.S. et d'élaboration du P.L.U.	p.8
II.2. Motivations de la mise en œuvre de la procédure de révision du P.O.S.	p.9
II.3 Déroulement de la procédure de révision	p.9
III. Composition du dossier de P.L.U.	p.10

PARTIE I : DIAGNOSTIC – ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIALE

I.1. Présentation de la Commune	p.12
I.1.1. Situation	p.12
I.1.2. Organisation	p.12
I.1.3. Historique	p.12
I.2. Analyse de la situation existante et perspectives d'évolution démographique et sociale	p.13
I.2.1. La population	p.13
I.2.2. L'habitat et le rythme de construction	p.14
I.2.3.1. Le Logement	
I.2.3.2. Les permis de construire délivrés	
I.2.3. L'économie	p.15
I.2.4. Eau et assainissement, déchets	p.16
I.2.4.1 Alimentation en eau potable	
I.2.4.2 Assainissement des eaux usées	
I.2.4.3 Les eaux pluviales	
I.2.4.4 Déchets	
I.2.5. Equipements de superstructures	p.17
I.2.5.1 Equipement scolaire	
I.2.5.2 Equipements divers	

<u>PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT,</u>	p.19
II.1. Le contexte géographique	p.19
II.2. Patrimoine historique, culturel, environnemental et paysager	p.19
II.2.1. les sites archéologiques et historiques	p.19
II.2.2. les paysages naturels et agricoles : descriptif et enjeux	p.20
II.2.3. le paysage urbain	p.20
II.3. Les risques naturels	p.21
<u>PARTIE III : PRESENTATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA DELIMITATION DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u>	p.22
III.1. Analyse des données locales	p.22
III.2. Identification du potentiel de développement de la commune	p.23
III.2.1. Le Chef-lieu	p.23
III.2.2. Le Grand Larra	p.24
III.2.3. Les Guérins	p.24
III.3. Définition du projet d'aménagement et de développement durable	p.25
III.4. Traduction du P.A.D.D. en termes de zonage	p.26
III.4.1. Généralités	p.26
III.4.1.1. La protection des espaces naturels	
III.4.1.2. Délimitation des zones U et AU	
III.4.1.3. Préservation des terres agricoles classées en zone A	
III.4.2. Délimitation des zones du P.L.U.	p.26
III.4.2.1. Le Chef-lieu	
III.4.2.2. Le Grand Larra	
III.4.2.3. Les Guérins	
<u>PARTIE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</u>	p.30
IV.1. Prise en compte de l'environnement paysager	p.30
IV.1.1. La préservation des paysages naturels et agricoles	p.30
IV.1.2. La maîtrise de l'étalement urbain	p.30
IV.1.3. La préservation et la mise en valeur du patrimoine communal	p.30
IV.2. Prise en compte des risques naturels	p.31

PARTIE V : COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. – p.32
PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE

V.1. Les prescriptions nationales	p.32
V.1.1. Principe d'équilibre du P.L.U.	p.32
V.1.2. La Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages	p.33
V.1.3. La Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau	p.33
V.1.4. La Loi d'orientation agricole	p.33
V.2. Les prescriptions particulières	p.34
V.2.1. La Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative aux prescriptions spécifiques à la Montagne	p.34
V.2.2. Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Gapençais	p.34
V.3. Les autres prescriptions ou contraintes relatives à l'occupation des sols	p.35
V.3.1. Les servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux	p.35
V.3.2. Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (14)	p.35
V.3.3. Les servitudes liées aux risques naturels	p.35
V.3.4. Les servitudes forestières	p.35
V.3.5. Les servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	p.35
V.3.6. Les servitudes relatives au chemin de fer	p.35
V.3.7. Les servitudes relatives au passage de la canalisation de gaz naturel	p.35
V.3.8. Les prescriptions de la Direction Régionales des Affaires Culturelles	p.35
V.3.9. Les prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours	p.36
V.3.10. Recommandations de la Direction Départementale de l'Equipement	p.36
V.3.11. Prescriptions de la Direction Régionales de l'Environnement	p.36

PARTIE VI : PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. p.37

VI.1. Généralités	p.37
VI.2. Le zonage	p.37
VI.2.1. Les zones urbaines	p.37
VI.2.1.1. Zone UA	p.37
VI.2.1.2. Zone UB	p.37
VI.2.1.3. Zone UC	p.37
VI.2.1.4. Bilan de la constructibilité potentielle offerte en zones urbaines de P.L.U.	p.37
VI.2.2. Les zones à urbaniser	p.38
VI.2.3. Les zones agricoles	p.39
VI.2.4. les zones naturelles et forestières	p.39
VI.3. Les espaces boisés classés	p.39
VI.4. Les emplacements réservés	p.39
VI.4.1. Dispositions générales	p.39
VI.4.2. Liste des emplacements réservés dans le cadre de l'établissement du P.L.U.	p.40

VI.5 Superficie des zones du P.L.U.

VI.5.1. Evolution des zones du POS : tableau récapitulatif

VI.5.2. Zones du POS : tableau récapitulatif

VI.5.3. Superficie des zones du PLU et potentiel de constructibilité

VI.5.4. Evolution quantitative et qualitative du PLU

p.41

p.41

p.42

p.42

p.43

CONCLUSION

p.44

AVANT-PROPOS

L'objet de ce rapport est de présenter le dossier de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Bâtie-Vieille, dont il constitue l'une des pièces réglementaires.

Compte tenu de la modification substantiel du Code de l'Urbanisme en matière de document d'urbanisme, à l'occasion de la Loi dite SRU (Solidarité et renouvellement Urbain), il a été jugé opportun d'établir un bref rappel du cadre juridique de la révision et du contexte juridique dans lequel s'inscrit le P.L.U.

I. CADRE JURIDIQUE

I.1. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain :

Les importantes mutations urbaines de la fin du XXème siècle ont rendu indispensable le renouvellement des modes d'interventions en matière d'urbanisme. Ainsi, la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 (loi n°2000-1208), dite Loi SRU, rénove le cadre juridique des politiques urbaines en alliant, pour la première fois, les questions d'urbanisme, de logement et de transport, à travers une profonde réforme du code de l'urbanisme. L'ambition de cette loi est notamment de rendre les politiques d'urbanisme plus claires, plus démocratiques, et de refondre les principes d'aménagement et d'utilisation du territoire national.

Ainsi, la loi SRU opère une réforme d'ensemble, tant sur le fond que sur la forme, des documents d'urbanisme, en substituant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) au schéma directeur (SDAU), et le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), et en attribuant à la carte communal le statut de document d'urbanisme à part entière. Au-delà des changements terminologiques, la loi modifie le régime de ces documents dont le contenu est à la fois enrichi et assoupli. Les procédures d'élaboration et de révision, elles aussi, se veulent simplifiées et plus démocratiques.

Les nouveaux documents d'urbanisme ont pour objet de déterminer, dans le cadre des objectifs de développement durable, les conditions propres à assurer les équilibres entre développement et préservation, diversité fonctionnelle et mixité sociale, équipement et nuisances. Ainsi, le nouvel article L.121-1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent à ces derniers :

- Le « **principe d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, et le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ».
- Le **principe de la diversité** des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat qui se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat et d'une diversité de l'offre en terme de logement tant en milieu urbain que rural.
- Le **principe de respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, et la maîtrise de l'expansion urbaine.

I.2. La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite Loi Urbanisme et Habitat

La Loi Urbanisme et Habitat s'est fixée pour objectif de simplifier les dispositions d'urbanisme issue de la Loi SRU. Elle conforte deux aspects essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification. Elle contient de nombreuses mesures de simplification et de clarification qui visent à la fois à supprimer des contraintes excessives et à mieux faire confiance aux élus locaux, pour permettre de développer du foncier constructible.

I.3. Du POS au PLU

La Loi SRU organise la suppression du POS au profit du PLU. Ce nouveau document doit permettre de fonder une politique locale d'aménagement tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. De surcroît, le PLU est désormais l'outil principal par lequel les communes organisent le développement de leur territoire. En effet, l'objet du PLU est également l'expression d'un véritable « projet urbain » : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune.

Ainsi, le PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles à préserver, et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le PLU offre à la Commune un cadre de cohérence pour les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. En tant que tel, il porte sur la totalité du territoire communal et intègre l'ensemble des projets d'aménagement l'intéressant.

Par rapport au POS, le PLU constitue, pour les élus, un document plus exigeant, pour les citoyens, un document plus lisible, et pour le territoire concerné, un document plus riche, car plus global et plus prospectif.

Les procédures d'élaboration, comme de révision, du PLU sont simplifiées et plus démocratiques. Les modifications apportées à ces procédures portent essentiellement sur les points suivants :

- Les procédures d'élaboration ou de révision prévoient désormais une concertation avec les habitants dès le début de la procédure ;
- Les modalités d'association des personnes publiques aux procédures d'élaboration et de révision du PLU, ainsi que de consultation, sont revues et les groupes de travail officiels supprimés ;
- Le Porter à Connaissance de l'Etat est désormais continu : il se déroule tout au long de la phase d'élaboration du projet de PLU ;
- Le dossier qui est soumis à enquête publique est celui annexé à la délibération arrêtant le projet de PLU, lequel est complété de l'avis des personnes associées et/ou consultées, ainsi que de celui du commissaire-enquêteur ;
- La procédure d'application anticipée des dispositions d'un POS en cours de révision est supprimée et est remplacée la procédure de révision d'urgence pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général.

Les nouvelles règles de forme font principalement apparaître les évolutions suivantes :

- Le document de PLU doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document simple, court et non technique, qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune ;

- Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :
 - . des orientations d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer,
 - . le règlement obligatoire.
- Le PLU peut désormais comporter quatre types de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et les zones naturelles à préserver (zones N) ;
- La portée juridique des différents documents du PLU est précisée :
 - . Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui)
 - . Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit dans les suivre au pied de la lettre,
 - . le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est à dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

II. REVISION TOTALE DU P.O.S. ET ELABORATION DU P.L.U. DE LA BATIE-VEILLE

II.1. Modalités de la mise en œuvre de la procédure de révision totale du POS et d'élaboration du PLU :

Le POS initial de la Commune de La Bâtie-Vieille a été approuvé le 20 novembre 1988.

La décision d'engager la révision totale du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de la Bâtie-Vieille, a été prise par délibération du conseil municipal en date du 14 mai 1999. Cette procédure de révision du POS a été engagée sur l'ensemble du territoire communal.

Dans le cadre de la procédure de révision du POS de la Commune de La Bâtie-Vieille, le conseil municipal a décidé, en date du 12 octobre 1999, d'engager une concertation publique dont les modalités ont été fixées conformément aux dispositions de l'article 300-2 du code de l'urbanisme.

Le Porter à Connaissance a été transmis par le Préfet, représentant de l'Etat, le 28 décembre 1999 : il a pour objet de rappeler les différentes procédures et contraintes qu'il convient de prendre en compte pour l'élaboration d'un POS, ainsi que toute information ou analyse qu'il juge utile à l'émergence d'une réflexion globale sur l'aménagement du territoire communal, et notamment, les prescriptions supra-POS, prescriptions nationales générales, prescriptions spécifiques à la montagne, servitudes d'utilité publique, éléments spécifiques divers à prendre en considération.

Le 17 janvier 2000, un arrêté de mise en œuvre de la procédure de révision du POS a été pris par le Maire de La Bâtie-Vieille.

En cours d'études, la parution de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain, loi du 13 décembre 2000) a notamment introduit le remplacement du Plan d'Occupation des Sols par le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, les procédures de révision totale du POS et d'élaboration du PLU ont été menées conformément aux dispositions des articles L.123-6 et suivants et R.123-15 et suivants du code de l'urbanisme.

En vertu des articles L.123-6 et L.123-7 du Code de l'Urbanisme, le présent PLU a été élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune, assistée d'une Equipe de prestataires, en « association » avec les services de l'Etat et les personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.

Après la création, le 10 octobre 2001, d'un Syndicat Mixte pour l'élaboration d'un SCOT de l'agglomération de l'aire gapençaise sur le périmètre de l'ancien SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme), confirmée par arrêté préfectoral du 28 décembre 2001, la commune de Jarjays est intégrée dans le périmètre du SCOT du Gapençais. Les études d'élaboration de ce document sont en cours.

Il y a lieu de noter que la Loi urbanisme et Habitat a assoupli la règle de limitation des possibilités de développement des communes situées à moins de 15 km des agglomérations de plus de 15 000 habitants : la règle s'applique désormais aux agglomérations de plus de 50 000 habitants (art. 3 de la loi UH).

II.2. Motivations de la mise en œuvre de la procédure de révision du POS :

La décision d'engager une révision totale du POS, motivée par le fait que le POS de 1988 ne correspond plus aux demandes d'urbanisme actuelles, est par ailleurs justifiée par les projets d'aménagement et d'urbanisme envisagés par la Municipalité de nature à modifier le cadre de vie de la Commune dont la mise en œuvre doit se faire notamment à travers l'ouverture à l'urbanisation de zones d'urbanisation future.

Les objectifs de la révision du POS engagée par la Commune sont :

- créer des zones constructibles afin de maintenir la population actuelle, et d'accueillir et d'accéder à la demande, dans la limite du raisonnable, de nouveaux habitants,
- développer les hameaux de façon harmonieuse,
- préserver les espaces agricoles et naturels de haute valeur paysagère ou environnementale,
- favoriser l'implantation d'artisans,
- réaliser des aménagements d'espaces publics et des équipements de services à la population nécessaires (ex : aire de loisirs et de stationnement au Chef-Lieu).

Cette réflexion sur les potentialités du développement urbain de la Commune s'est accompagnée d'une réflexion sur :

- les équipements publics associés : réseaux et systèmes d'assainissement, ressource en eau, équipements éducatifs, aménagements de voiries et d'espaces publics, etc. ;
- la justification des emplacements réservés existants et à créer ;
- la préservation du patrimoine et de l'environnement paysager d'un territoire qui se caractérise par une diversité notable de sites.

Les objectifs d'aménagement de la Commune sont établis pour une durée d'environ 10 ans. Cependant, le PLU, comme précédemment le POS, n'a pas pour autant une durée de vie prédéterminée. Aussi, un nouveau projet d'intérêt général, un changement d'objectifs, etc., peuvent conduire la Municipalité à « modifier » son PLU, lorsque le remaniement est sans grande incidence, ou à le « réviser », lorsqu'il est porté atteinte à l'économie générale du PLU approuvé.

II.3 Déroulement de la procédure de révision

La révision du POS a été conduite sous l'autorité du maire, en "association" avec les personnes publiques, dont la liste a été définie par arrêté municipal du 17 janvier 2000 :

- pour les services de l'Etat désignés par le Préfet, ont été associés les représentants de :
 - la Préfecture des Hautes-Alpes ,
 - la Direction Départementale de l'Équipement,
 - la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt,
 - Service Départemental "Restauration des Terrains en Montagne" (RTM)
 - la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

- pour les personnes publiques autres que l'Etat, ont décidé d'être associés les représentants :
 - . du Conseil Général des Hautes-Alpes,
 - . de la Chambre des Métiers,
 - . de la Chambre d'Agriculture,

Conformément à l'arrêté du 17 janvier 2000, les représentants des services et organisme suivants ont été consultés sur ce projet de PLU arrêté (en complément des services et personnes publiques associées) :

- . Direction Départemental de l'ONF,
- . la commune limitrophe suivante :
 - . St Etienne le Laus

Le dossier a été également transmis à l'EPIC chargé de l'élaboration du SCOT du Gapençais.

La **conduite des études et la mission d'élaboration du POS** a été confiée et assurée par l'Equipe A&E (Atelier Architecture et Environnement - Mont-Dauphin 05) – AEPRAC-AEPRIM (Assistant-Conseil de Maîtres d'Ouvrages publics - Aix-en-Provence 13).

Le bilan de la concertation a été établi par M. le Maire, et approuvé par le Conseil, et le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé a été arrêté, par délibérations du Conseil Municipal en date du 13 février 2004.

La mise à l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal du 22 octobre 2004 et l'enquête s'est déroulée sur une durée d'un mois, du 15 novembre au 17 décembre 2004, en présence d'un Commissaire-Enquêteur.

Ce dernier a établi son rapport en date du 11 janvier 2005, et a rendu un avis favorable sur le projet de PLU.

Le projet PLU arrêté et soumis à enquête a été modifié pour tenir compte des observations du Commissaire-Enquêteur, et de l'ensemble des observations émises par les Services associés à l'élaboration.

Le PLU révisé a été présenté au Conseil Municipal en vue de son approbation le 18 février 2005.

III. COMPOSITION DU DOSSIER DE P.L.U. :

Le dossier de PLU, conformément à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, comporte les pièces suivantes :

1. Le présent rapport de présentation qui doit à la fois :

- exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques,
- décrire l'analyse de l'état initial de l'environnement,
- expliquer les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation du zonage, exposer les motifs de limitation administrative à l'utilisation du sol par le règlement. Il a donc pour objet de justifier le contenu du PLU dont la cohérence est exprimée par le PADD.

1. Un programme d'aménagement et de développement durable, le PADD, qui définit, dans le respect des objectifs des articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

2. **Un règlement** qui délimite les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières à préserver (zones N) et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.
3. **Des documents graphiques**, qui outre le plan de zonage, font notamment apparaître : les espaces boisés classés ; les emplacements réservés ; les éléments de paysages, les monuments, les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ; etc.
4. **Des annexes**, qui comprennent : la liste des emplacements réservés, le schéma directeur d'assainissement, le plan des risques naturels et des servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements dont les règles sont maintenues, etc ...

* * * *

PARTIE I

DIAGNOSTIC – ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIALE

I.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

I.1.1. Situation

A 1.000 mètres d'altitude au niveau du Chef-Lieu, La Bâtie-Vieille, commune du canton de La Bâtie-Neuve, se situe dans le bassin Gapençais. A une dizaine de kilomètres à l'Est de Gap, la Bâtie-Vieille est dans la périphérie directe de cette dernière, ville moyenne, Préfecture des Hautes-Alpes.

Le territoire de la commune s'étend du pied du bois de Chamoussières au Sud, jusqu'aux abords de la RN94 au Nord.

Les communes de La Bâtie-Neuve et d'Avançon à l'Est, celle de Rambaud à l'Ouest et celle de La Rochette au Nord, à dominante rurale, lui sont limitrophes.

I.1.2. Organisation et dessertes en infrastructures routières

La commune de La Bâtie-Vieille s'organise autour d'un Chef-Lieu, le Village, et de deux hameaux : Le Grand Larra et Les Guérins.

Les liaisons se font principalement par le CD n°6, qui traversant le Chef-Lieu de La Bâtie-Vieille, relie Gap à la Bâtie-Neuve. L'accès au hameau des Guérins, situé à trois kilomètres au Sud du Chef-Lieu, se fait à partir de cette départementale. Le hameau du Grand Larra, quant à lui, est accessible, soit directement depuis la RN94, par le CD n°206, soit par le chemin vicinal ordinaire n°1, au départ du quartier des Fauvins à Gap. Le Grand Larra est relié au Chef-Lieu par ce même chemin vicinal.

Il n'existe aucun service régulier de transport en commun. La station de taxi et l'arrêt de cars quotidiens les plus proches se trouvent à trois kilomètres, en bordure de la RN94.

I.1.3. Historique :

L'existence de La Bâtie-Vieille, dont l'ethymologie BATIE BASTIE-BAST, signifiant « entourer, protéger » témoigne de la fonction militaire de la commune, est mentionnée bien avant le Vème siècle. Quelques monnaies romaines ont été retrouvées sur le territoire communal de La Bâtie-Vieille.

L'ordre de Saint-Antoine en Viennois, administrateur de l'hôpital de Sainte-Madeleine situé au Larra, dès 1198, a eu, des biens dans ce même hameau qui dépendaient de la Commanderie de Gap. Il les posséda jusqu'en 1778, lorsque l'ordre de Malte en devint propriétaire par la suppression des Antonins.

La Bâtie-Vieille est l'un des premiers châteaux construits par l'Evêque de Gap pour défendre sa principauté de toute attaque venant de l'Est, des terres du Comte de Provence. Bâti au XIIème siècle sur un promontoire marneux, entouré d'un large fossé dont il subsiste une portion notable, cet édifice a été incendié au XVIème siècle, après que d'importants travaux y ait été réalisés au XVème siècle.

I.2. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIALE :

I.2.1. Evolution de la population de La Bâtie-Vieille :

Au Recensement Général de la Population de 1999, La Bâtie-Vieille compte 246 habitants (130 hommes et 116 femmes), soit une densité de 27 habitants au km².

La population est en hausse de 18% par rapport au recensement précédent.

Cette augmentation importante marque cependant un relatif ralentissement de la croissance de la Commune.

Après une stagnation dans les années 1960, la population a fortement diminué entre 1968 et 1976, pour tomber à 89 habitants, ce qui a constitué le niveau le plus bas depuis le début du siècle.

Une évolution très largement positive s'est manifestée par la suite, avec un accroissement très marqué de 86 % entre 1975 et 1982, correspondant à un fort apport de résidents permanents travaillant à Gap. Cette tendance s'est poursuivie dans une moindre mesure entre 1982 et 1990, avec un accroissement de 25 %, puis avec un sensible ralentissement jusqu'au dernier recensement de 1999 (+18%).

La population actuelle est estimée à 265 habitants, soit environ 7/8% d'augmentation depuis 1999.

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nb d'habitants	107	106	89	166	208	246
Evolution		1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
		-0,9 %	- 16%	+ 86 %	+ 25 %	+ 18,3%

Source : INSEE, recensement de la population 1999

Taux de variation annuel global 1990/1999 : +1,88% (solde naturel : +0,30% ; solde migratoire : +1,58%)

Taux de variation annuel global 1982/1990 : +2,86%.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	12	16	15
Décès	8	6	8
Solde naturel	4	10	7
Solde migratoire	73	32	31
Variation de la population	77	42	38

Source : INSEE, recensement de la population 1999

Entre 1975 et 1982, le solde migratoire a constitué plus de 98% de l'augmentation de la population. Entre 1982 et 1990, puis 1990 et 1999, il a sensiblement diminué, s'établissant respectivement à 76 et 81,5%. Le solde naturel a sensiblement augmenté au fil des périodes intercensitaires, conséquence de l'installation de jeunes couples et de familles, tout en restant relativement limité malgré tout.

La population de La Bâtie-Vieille est relativement jeune. En 1999, les 69 jeunes de moins de 20 ans représentaient 28% de la population, alors que cette proportion était de 23,9% dans le département. A l'opposé, les 17 personnes de 75 ans et plus ne représentaient que 6,9% de la population, alors que la proportion était de 9,1% dans le département.

Synthèse et évaluation de l'évolution démographique

Le tassement de la croissance démographique semble correspondre d'une part à une diminution progressive de l'offre en terrains constructibles dans le POS, d'autre part à l'attraction relativement limitée de la commune, comparativement à d'autres territoires plus accessibles : exposition au Nord, absence de desserte par les transports en commun du gapençais, desserte viaire de qualité moyenne (étroitesse des routes d'accès ...).

Cependant, considérant la pression foncière constante liée à la proximité de Gap et la courbe toujours nettement ascendante de la population, l'augmentation envisageable au cours des 10/15 prochaines années pourrait s'établir entre 70 et 100 personnes supplémentaires : en effet, l'application du taux de variation annuelle de 1,88 % par an entre 1999 et 2015 (reprise et application du taux de variation annuelle constaté par l'INSEE entre 1990 et 1999), pourrait porter théoriquement la population à 331 personnes en 2015, soit un accroissement de 85 habitants, chiffre inscrit dans cette fourchette de 70 à 110 personnes.

Répartition de la population sur le territoire communal :

Les habitants sont concentrés pour leur majorité au village du Chef-Lieu, et principalement dans ses deux lotissements (lotissement du Collet et de Tréchatel). Le reste se répartit entre les deux hameaux de la commune :

- le Hameau des Guérins, à 2 km au Sud du Village, auquel on accède à partir de la route départementale n°6 qui traverse le Chef-Lieu et relie Gap à La Bâtie-Neuve, et
- le Hameau du Grand Larra et le lieu-dit Les Trousses, relié au Chef-Lieu par une route communale et distant de 2 km de celui-ci. Ce hameau est aussi accessible directement depuis la RN94.

Population active :

Parmi les 246 habitants de la commune, 106 personnes étaient actives en 1999. Au moment du recensement, 7 de ces actifs recherchent un emploi et 99 travaillent. Parmi les personnes qui occupent un emploi, 23 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint, les 76 autres sont salariées. 77 des actifs travaillent en dehors de la commune.

I.2.2. Habitat et rythme de construction :

I.2.2.1. Le Logement

Selon le dernier recensement général de la population, la Commune de La Bâtie-Vieille dénombre, en mars 1999, 111 logements (90 en 1990) dont 90 résidences principales, 7 logements vacants et 14 résidences secondaires.

Le parc de logement de La Bâtie-Vieille est relativement ancien : seulement 72 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 64,9%.

La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (88,9%). De même, la grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 85,6% des ménages.

I.2.2.2. Les permis de construire délivrés

De 1990 à 2003, 55 permis de construire ont été délivrés, soit environ 4 permis de construire délivrés par an. 20 permis concernaient des maisons individuelles neuves et une dizaine, des rénovations de maisons.

Les demandes exprimées actuellement auprès de la mairie concernent la recherche, par des particuliers, de terrains constructibles pour des maisons individuelles.

Année	Maisons individuelles	Rénovations - Divers	Bâtiments agricoles	Total
1990	1			1
1991	1			1
1992	2			2
1993	2	1	2	5
1994				
1995		1	1	2
1996	3	1	2	6
1997	3	1	4	8
1998			2	2
1999	4		2	6
2000	1	1	4	6
2001	2	5	1	8
2002		3		3
2003	1	3		4
Total :	20	16	19	55

Synthèse et évaluation des besoins en matière de logements

La Commune de la Bâtie-Vieille ne disposant plus de terrains constructibles opérationnels et disponibles pour répondre aux demandes, la recherche et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones destinées à recevoir de l'habitat, et la mise en oeuvre d'une réglementation plus adaptée, constituent l'un des objectifs et l'une des nécessités de la révision de son document d'urbanisme.

La pression urbaine résultant de la proximité de Gap est à ce jour relativement sensible à travers les demandes exprimées en mairie. Les autres demandes proviennent de résidents locaux et de leurs familles (installation des enfants sur des terrains familiaux).

Compte tenu de l'évolution démographique envisageable à l'horizon 2015 (cf § I.2.1 ci-avant – entre 70 et 110 habitants supplémentaires), le besoin en logements supplémentaires, sur la base d'une occupation moyenne de 2,7 personnes par logement, serait donc de 33 logements pour cette période.

I.2.3. L'économie :

Avec une superficie utilisée des exploitations de 634 hectares, représentant près de 70% de la superficie totale de la commune, l'activité est essentiellement agricole avec une dizaine d'agriculteurs travaillant leur exploitation sur le territoire communal (polyculture). Le reste de la population travaille à l'extérieur, et notamment à Gap.

Bien que faisant partie du bassin d'accueil touristique du Gapençais, qui offre une capacité d'accueil importante, et bien que disposant de certains atouts (village perché, vue panoramique, tour sarrasine, ancien château et presbytère), l'activité touristique est peu développée sur la commune. On y dénombre seulement 4 gîtes qui peuvent accueillir une dizaine de personnes au total.

Synthèse et évaluation des besoins en matière d'activités économiques. La Commune souhaite maintenir les activités existantes, et notamment préserver l'agriculture, mais ne prévoit pas de projet spécifique de développement économique.

I.2.4. RESEAUX D'EAU ET ASSAINISSEMENT EU et EP :

I.2.4.1. Alimentation en eau potable

La Commune de La Bâtie-Vieille est alimentée en eau potable par le réseau géré par la Communauté de Communes de la vallée de l'Avance (source du Dévezet).

Seules deux exploitations agricoles bénéficient d'une alimentation à partir de sources, privée pour La ferme Clavel au Grand Larra, et communale pour la ferme de l'Hermitage (convention). L'usage très limité de ces sources fait l'objet d'autorisations et de contrôles de la DDASS, et des périmètres de protection sont notamment en place autour des sites concernés.

I.2.4.2. Assainissement des Eaux Usées (EU)

Le réseau d'assainissement est organisé comme suit :

- Les hameaux des Guérins et du Grand Larra sont équipés d'un réseau d'assainissement unitaire avec un rejet direct dans le milieu naturel.
- Le village du Chef Lieu, ainsi que les deux lotissements (Tréchatel et le Collet) sont desservis depuis 1998 par un réseau d'assainissement séparatif raccordé sur un décanteur-digesteur d'une capacité de 250 équivalents habitants.
- Dans les autres secteurs de la Commune, les constructions sont équipées d'un assainissement individuel.

Le Schéma Directeur d'Assainissement établi en 2000 préconise le recours à l'assainissement collectif pour les trois zones d'habitat aggloméré : Village (y compris le Collet et Tréchatel), les Guérins et le Grand Larra.

En revanche, l'assainissement non collectif existant actuellement dans le quartier des Trousses (habitat diffus) pourrait être maintenu, malgré les mauvaises aptitudes du sol, pour les raisons suivantes :

- Les habitations actuelles sont très dispersées et la topographie des lieux rend difficile techniquement la mise en place d'un réseau gravitaire recueillant les eaux usées de l'ensemble des constructions. Le coût des réseaux serait, en tous cas, prohibitif compte tenu du petit nombre d'usagers.
- Les lots en attente disposent déjà d'une canalisation réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée et reliée à un drain de dispersion (accord donné par la DDASS pour ce mode d'assainissement regroupé)

Les dispositifs où subsistent des puisards devront être réhabilités afin de se mettre en conformité avec La réglementation (filière à sable vertical drainé, ou éventuellement tertre d'infiltration drainé dans les zones humides).

Deux scénarios sont actuellement envisageables pour l'assainissement collectif :

- Scénario 1 - Possibilité de réaliser trois dispositifs d'épuration des eaux usées dans chacun des zones urbanisées qui prendront en compte les effluents d'une partie des hameaux dans les secteurs classés inaptés à l'assainissement individuel. Ces aménagements comprennent la réalisation des réseaux de collecte (avec lorsque nécessaire, un système d'élimination des eaux parasites), et la création ou l'aménagement des systèmes d'épuration.

- Aux Guérins, (parcelle 213), création d'un équipement d'une capacité de 100 EH. Trois solutions techniques sont envisageables, la filière « lits d'infiltration — percolation sur sable » étant recommandée.

- Au Chef-lieu, extension du réseau de collecte et amélioration du niveau de rejet actuel (décanteur-digesteur) par la mise en place d'une épuration secondaire, de type infiltration et percolation sur trois lits de sable en parallèle (parcelle 19, les Faïsses, bordure cvo n05).

- Au Grand Larra, pose de canalisations nouvelles, avec raccordement de la ferme des Cordeliers, afin de transférer les effluents actuellement rejetés dans un ruisseau vers l'unité

d'épuration à construire (parcelles 230 et 231). Cette unité de traitement aura une capacité de 50 EH, selon la filière sur filtre planté de roseaux.

- **Scénario 2** — il prévoit le raccordement du chef-lieu sur un ouvrage commun d'épuration situé au Grand Larra, le décanteur-digesteur du village étant abandonné. La filière de traitement serait un lagunage, d'une capacité de 300 EH. Ce système serait adapté aux caractéristiques d'imperméabilité de la parcelle retenue, ainsi qu'aux conditions unitaires du réseau de collecte du Grand Larra.

Pour les Guérins, le scénario reste identique au précédent, ainsi que pour le maintien de l'assainissement non collectif aux Trousses.

La Commune s'est orientée vers le scénario 1, avec trois systèmes d'assainissement indépendants pour les Guérins, le chef-lieu et le Grand Larra. Les travaux sont inscrits au budget 2005 pour le secteur des Guérins, les autres travaux d'assainissement collectif seront inscrits en 2006 et 2007..

I.2.4.3. Assainissement des Eaux Pluviales (EP)

Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales.

I.2.4.4 – Ordures ménagères et traitement des déchets

La collecte et le traitement des ordures ménagères est assuré par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Avance.

La fréquence de ramassage est de 1 fois par semaine en hiver et 2 fois en été, pour les ordures ménagères (déchets ménagers et assimilés), qui sont transportées ensuite au Centre d'Enfouissement Technique de Sorbiers.

Une déchetterie intercommunale, située sur la commune d'Avançon est à disposition des habitants pour des dépôts de déchets classiques, en apport volontaire.

Le tri sélectif a été mis en place sur le territoire de la CC de la Vallée de l'Avance, avec la création de points d'apport volontaire, comportant trois contenants différents (verre / papier / emballages ménagers). Deux points d'apport existent sur le territoire de La Bâtie-Vieille.

I.2.5. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

I.2.5.1 - Equipement scolaire

La Commune de La Bâtie-Vieille dispose d'un groupe scolaire public comportant 1 classe unique en fonctionnement, regroupant des enfants de grande section maternelle et de tous les niveaux du primaire.

L'effectif à la rentrée 2003 était de 14 élèves. L'école dispose d'une capacité d'accueil d'environ 4 à 6 enfants supplémentaires dans cette configuration de classe unique.

La cantine de l'école fournit en moyenne 7 à 8 repas par jour. L'école propose une garderie, pour l'accueil des enfants le matin et le soir.

Les élèves scolarisés dans le secondaire sont accueillis dans les trois collèges et lycées de Gap.

L'école emploie 2 personnes (temps partiels) payées par la commune (cantine, garderie et ménage).

1.2.5.2 – Equipements divers

La Commune dispose d'une salle d'activités, située en rez-de-chaussée de la mairie, servant aux scolaires et aux associations.

L'office religieux catholique est célébré 2 fois par mois en l'église du village.

Pour les autres équipements publics (sportifs, culturels, soins, etc...), les habitants de La Bâtie-Vieille fréquentent les communes de la Bâtie-Neuve et de Gap.

Synthèse et évaluation des besoins en matière d'équipements

La Bâtie-Vieille dispose d'un niveau de desserte, de services et d'équipements d'infrastructures et de superstructures adapté pour une commune de cette taille. L'école présente une capacité d'accueil immédiate d'une demi-douzaine d'enfants.

Les caractéristiques actuelles et les possibilités d'extension des réseaux, notamment d'alimentation en eau potable et d'évacuation et traitement des eaux usées (intégrant la future station d'épuration), permettent d'absorber le développement futur de l'urbanisation.

De même, l'augmentation du volume d'ordures ménagères à collecter et à traiter, liée au futur développement de l'urbanisation sur le territoire de la commune, peut être pris en charge par la CC de la Vallée de l'Avance dans le cadre de ses compétences.

* * * * *

PARTIE II

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

D'une superficie totale de 905 hectares, la Commune de La Bâtie-Vieille est située en zone de moyenne montagne, dans le secteur rural périphérique à l'agglomération gapençaise. Elle se développe entre des altitudes qui varient de 780 mètres, au niveau de la Luye, à plus de 1.050 mètres au point le plus haut, en limite des champs labourés. La majeure partie des terres de la commune se situe en zone de plateau, entre 850 mètres et 1.000 mètres d'altitude.

Les sols sont en général de qualité très moyenne. La plupart sont très riches en argile. La plupart des terrains étant en pente, l'érosion et le ravinement sont occasionnés par des eaux de ruissellement mal maîtrisées.

Située en zone de moyenne montagne, dans les Alpes du Sud, la Bâtie-Vieille bénéficie d'un climat qui subit les influences méditerranéennes (précipitations faibles à moyenne et étés chauds) et la rigueur du climat alpin (hivers froids, pouvant être enneigés). Le vent dominant est la bise ou vent du Nord qui descend des cols de Manse et de Bayard.

Cette rencontre de différents types de climats se retrouve dans la végétation qui présente un caractère de transition entre monde méditerranéen et milieu alpin (type « montagnard-méditerranéen ») : les faibles altitudes induisent la prédominance du pin sylvestre et du chêne pubescent, au milieu de peuplements composites, avec les essences méditerranéennes qui l'accompagnent (thym, lavande officinale, genêt cendré, etc.)

Plus de la moitié de la superficie communal est occupée par une agriculture traditionnelle extensive (polyculture, élevage) moderne.

Environ 40% de la superficie communale est couverte par des bois et forêts à conserver en raison de leur rôle de protection contre les vents, l'érosion éolienne et l'érosion hydrique, et de leur qualité paysagère.

II.2. PATRIMOINE HISTORIQUE, CULTUREL, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER :

La Commune de La Bâtie-Vieille présente un patrimoine historique, culturel, environnemental et paysager assez exceptionnel.

II.2.1. Sites archéologiques et historiques

La Commune de la Bâtie-Vieille ne compte aucun site classé ou inscrit à l'inventaire des monument historique.

Néanmoins, des travaux ont été réalisés pour sécuriser la tour de gué médiévale et le sentier historique. Les sites archéologiques de la Commune (village médiéval, Tour Ruinée, ancien hôpital des Cordeliers), actuellement classés en zone NC agricole, à moins d'être situés en zone N (plus contraignante), pourraient faire l'objet d'un périmètre de protection.

II.2.2. Les paysages naturels et agricoles : descriptif et enjeux

Le territoire communal est un milieu de moyenne montagne, qui se développe sur des zones aux expositions variées. Ce milieu est habité, entretenu, cultivé, et comporte de vastes espaces ouverts. Le paysage agricole est composé de larges parcelles labourables ou de prairies, imbriquées avec des parcelles forestières, la végétation naturelle plus broussailleuse étant reléguée sur les pentes trop raides.

L'enjeu principal du paysage agricole de la Bâtie-Vieille réside dans le maintien des espaces agricoles et la préservation des espaces boisés qui structurent le paysage et confèrent à la commune son cadre de vie rural.

A cet égard, il faut noter que le territoire communal de la Bâtie-Vieille compte nombre d'espaces boisés et de sites de qualité environnementale et paysagère, non pris en compte dans le POS actuel, qui ne comporte aucune zone ND (zone naturelle à préserver, inconstructible). Il convient donc de créer, dans le PLU, de telles zones de protection, sans pour autant que cela affecte les espaces destinés à l'agriculture.

II.2.3. Le paysage urbain : descriptif et enjeux

L'urbanisation traditionnelle se trouve sous différentes formes :

- quelques fermes isolées, pour la plupart en activité.
- le chef-lieu et deux hameaux groupés, le Grand Larra et les Guérins. Le chef-lieu est abrité, adossé à un épaulement, et bénéficie d'une exposition favorable.
- des extensions urbaines sous forme d'habitat individuel : secteur des Trousses, à proximité du Grand Larra, intégré dans un espace boisé. Secteurs de Thomasse et du Collet, à proximité du chef-lieu.

L'architecture ne présente pas de caractéristiques marquées, hormis les caractères classiques des constructions rurales dans les noyaux villageois anciens.

Les enjeux principaux de La Bâtie-Vieille en termes de paysage urbain, résident dans :

- une bonne gestion de la poursuite de l'urbanisation, limitée, et centrée sur le chef-lieu et les hameaux existants, afin de conserver une structure urbaine et de village cohérente avec l'image actuelle.
Il s'agit notamment de limiter clairement le développement du chef-lieu, en préservant la forme urbaine existante du vieux village : pas d'extension sur l'épaulement nord, ni sur la frange sud. En revanche, il s'agit de renforcer la constructibilité de secteurs partiellement construits à proximité immédiate du chef-lieu (Thomasse, le Collet ...) en créant de petites zones constructibles nouvelles, de marquer l'entrée du chef-lieu en renforçant la continuité urbaine, avec l'urbanisation du secteur du Laux.
- la requalification des espaces publics, en prévoyant notamment des réaménagements de voiries dans la traversée du chef-lieu et du Grand Larra, et la création d'un espace public (parking, aire de jeux ...) au cœur du chef-lieu.
- la limitation de l'extension de l'urbanisation dans les hameaux existants des Guérins et du Grand Larra, afin de conserver les silhouettes bâties actuelles.

II.3 - LES RISQUES NATURELS

Il n'est pas prévu d'établir un Plan de Prévention des Risques (PPR) sur la commune de La Bâtie-Vieille, à la date d'établissement du présent dossier PLU.

Ont été identifiés sur le territoire communal :

- des terrains d'une stabilité douteuse, sur l'ensemble de sa partie aval et sur son extrémité amont ;
- des risques torrentiels liés à la Luye ;
- des risques d'érosion disséminés sur divers secteur du territoire communal, concernant notamment le Chef-Lieu et le hameau du Grand Larra.

Par ailleurs, le territoire de la Bâtie-Vieille :

- est soumis à une sismicité très faible mais non négligeable, avec un classement en zone IA, qui impose aux constructeurs le respect de règles de construction parasismiques spécifiques adaptées.
- est concerné par un risque potentiel de feu de forêt. A ce titre, les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-131-3 du 9 juin 2004 s'appliquent, avec en particulier les obligations en matière de débroussaillage. (arrêté relatif à la prévention des incendies de forêts, classement des massifs et réglementation du débroussaillage).

* * * * *

PARTIE III

PRESENTATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA DELIMITATION DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de l'établissement de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de La Bâtie-Vieille s'est appliquée à établir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce n°2 du dossier) retenant des orientations d'urbanisme, d'aménagement et de développement favorisant une structuration du territoire communal en accord avec les principes énoncés dans les articles L.110 et L.121- 1 du code de l'urbanisme, afin de répondre au mieux aux besoins des populations résidentes actuelles et futures et aux impératifs d'un développement harmonieux et durable. Ces orientations d'aménagement, d'urbanisme et de développement trouvent leur traduction dans la délimitation des différentes zones du PLU.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones ont été définis comme il suit.

III.1. ANALYSE DES DONNEES LOCALES :

La nécessité actuelle d'établir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme (PLU), passe par la définition d'un véritable projet urbain qui exprime une volonté d'aménager le territoire communal dans une cohérence recherchée et choisie. Les caractéristiques qui peuvent constituer une base de réflexion sur le territoire de la Bâtie-Vieille sont :

- deux axes principaux de desserte de la Commune,
- des espaces urbanisés séparés par de vastes zones naturelles,
- des servitudes EDF (4 ouvrages haute-tension),
- des risques naturels à prendre en compte, et
- un regroupement des équipements publics au Chef-Lieu.

La prise en compte de ces caractéristiques tend à concentrer les interventions sur le Chef-Lieu et ses abords immédiats. Un effort doit donc se faire pour le conforter, le renforcer et le développer de manière harmonieuse. Il faut souligner le développement du Chef-Lieu est contraint par les éléments suivants :

- la « barrière » constituée par la ligne haute-tension située au Sud du village,
- le blocage naturel constitué par la colline sur laquelle s'adosse le vieux village à l'Est,
- la présence d'un paysage environnant de type « bocage » à préserver.

Par ailleurs, on note l'existence d'une urbanisation qui s'est développée sous la forme de lotissement, dans le secteur du Laux, séparée du vieux village par une zone agricole.

III.2. IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE :

III.2.1. Le chef Lieu

Compte tenu de ces éléments, les premières réflexions ont conduit à délimiter quatre zones potentielles de développement de l'urbanisation, toutes situées au Chef-Lieu :

- la zone du Laux, pour partie agricole entre deux zones d'urbanisation du Chef-Lieu
- le versant Nord du village (secteur du Tréchatel)
- la clairière au Nord-Ouest du secteur du Collet (Bois des Seigneurs)
- une bande du secteur agricole dans le secteur de l'Adroit (le long de la voie d'accès au Collet, face au secteur du Laux).

Cette nouvelle organisation permettrait d'intégrer l'urbanisation périphérique existante (le Collet, Tréchatel,...), de créer un nouveau centre d'équilibre et de renforcer le Chef-Lieu en créant un véritable bourg.

Trois zones de développement de l'urbanisation ont en définitives été retenues dans les secteurs du Laux, de Thomasse (à proximité du Sarret) et du Collet. Les trois zones d'urbanisation future définies sont modestes. Elles sont directement rattachées au secteur d'urbanisation récente du Chef-Lieu situé au Nord de celui-ci.

En terme de zonage, ces différents secteurs d'urbanisation future ont été classé en zone AU (à urbaniser), ce qui permet, à travers des dispositions réglementaires, d'une part, de conditionner l'urbanisation au montage d'une opération d'ensemble et à l'établissement d'un schéma d'organisation et d'aménagement en concertation avec la Commune permettant un meilleur contrôle de la cohérence du développement urbain, d'autre part, d'instaurer un régime de participation financière des bénéficiaires d'autorisation de construire pour la création d'équipements.

Le village du Chef-Lieu

L'ancien village du Chef-Lieu, du fait de sa configuration en « village-rue » offre peu de possibilité de construire. Néanmoins, la création d'équipements publics permettra de lui redonner un caractère central au sein de la commune.

Le Laux

Située en continuité du village, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra d'intégrer l'urbanisation ancienne du Chef-Lieu à l'habitat diffus et récemment construit en périphérie du Collet et de Tréchatel, dans le respect des dispositions de la Loi Montagne, imposant le développement d'une urbanisation en continuité des villages et des bourgs.

L'urbanisation à prévoir sur ce secteur devra se conformer aux formes et topographie du terrain, caractérisées par une « forme en cirque », dont le centre est constitué par d'anciens terrains marécageux.

Il est prévu de diviser ce terrain en une dizaine de lots. Il s'agit là de la zone d'extension principale prévue au PLU.

Thomasse

Le secteur de Thomasse (ou Pré d'Augier, classé en zone NAc au POS) a été initialement destiné à un usage de zone artisanale. Cependant, notamment en raison d'une topographie et d'une accessibilité contraignante pour les artisans, le développement de cette zone d'activités paraît difficile (de surcroît, dans le cadre de l'intercommunalité, il existe un site plus bas dans la vallée plus adapté pour la création d'une zone artisanale).

Ce secteur, en continuité directe de la zone UB, en extension logique de celle-ci, plus propice à la réalisation d'un programme d'habitat, est donc requalifié.

La Commune, propriétaire de ces terrains, y prévoit la création de 3 à 7 lots afin de répondre favorablement à des demandes de constructibilité, notamment au vu de la pression foncière forte qui s'exerce sur la commune du fait de sa proximité de Gap. Situé le long de la voirie, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera la création d'une nouvelle voie de desserte interne, avec un seul débouché sur la route.

Le Collet

Des demandes de constructibilité ont été présentées dans le secteur du Collet, à la charnière avec le secteur urbanisé du Laux. Il a été décidé d'accorder la constructibilité de ce secteur sous réserve que le propriétaire réalise un accès supplémentaire à travers le lotissement, la voie de desserte existante étant une voie sans issue, difficilement praticable en hiver.

En effet, un lotissement a été construit dans les années 1975-1976 dans ce secteur. Ce lotissement est desservi par :

- une voie sans issue à l'Est, située au centre des habitations, qui pose des problèmes de sécurisation pour l'accès des services de secours et de ramassage des ordures (absence d'aire de retournement).
- une voie sans issue à l'Ouest très en pente, qui rend l'accès et le déneigement difficiles en période hivernale.

Dans le cadre de la révision du POS et en raison des demandes de constructibilité présentées sur les parcelles 196 et 209 à l'Ouest de ce lotissement, il est souhaitable de résoudre ce double problème.

Dans la situation actuelle, si ce problème est résolu, la constructibilité des parcelles 196 et 209 est possible puisqu'elle est conforme aux Lois « Paysage » et « Montagne ».

Il a donc été décidé la mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles où il faudrait créer une portion de route supplémentaire afin de raccorder les deux voies sans issue (le dimensionnement est difficile à évaluer sans projet préexistant, mais le principe est porté au plan de zonage).

Le Praou

A l'extrémité Sud du Chef-Lieu : le Praou offre encore quelques terrains constructibles dans le respect des Lois Montagne et Paysage.

D'une manière générale :

Le règlement de PLU peut néanmoins autoriser l'installation d'artisans (boulangers, épiciers, artisans d'art, menuisiers, etc.) dans le hameau sous conditions, en prévoyant des dispositions de protection contre les risques de nuisance (sonores, olfactives, etc.) que pourraient provoquer ces installations artisanales.

III.2.2. Le Grand Larra

Le Grand Larra se compose de deux unités urbanisées « noyées » dans une vaste zone naturelle qu'il convient de préserver afin de conserver la silhouette du hameau. Le PLU prévoit un élargissement limité de ces deux zones urbaines.

III.2.3. Les Guérins

Le hameau des Guérins ne présente qu'un très faible potentiel de constructibilité, le choix ayant été fait d'y limiter au maximum les zones urbaines dans un souci de protection du bâti et de la perception du hameau ancien, ainsi que de prendre en compte les unités agricoles existantes à travers la création de zones *non aedificandi* d'un rayon de cent mètres autour de ces dernières, conformément aux dispositions de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999. Des constructions pourraient éventuellement être autorisées par dérogation dans ce périmètre de protection, et le classement en UB offre des terrains constructibles au-delà de la limite du rayon de 100 m.

III.3. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

Les motivations ayant précédé la proposition du projet d'aménagement et de développement durable sont :

- Les contraintes du porter à connaissance :
 - protection forestière et aléas ou risques naturels définissant les zones N de la Commune
 - schéma d'assainissement sur le chef-lieu et les hameaux
 - etc.
- La Loi Montagne et la Loi Paysage
 - richesse patrimoniale
 - caractéristiques foncières et paysagères
- La demande d'aménagement
 - développement mesuré en continuité du bâti existant
 - restructuration du chef-lieu et extensions limitées des hameaux
- Les voies d'accès principales
- La préservation et le développement de l'activité agricole

Ainsi, il a été défini :

- 4 étages de protection : zone N
 - au Nord, 1^{er} versant en bordure de la Luye, sur le coteau donnant accès depuis la RN 94 à la commune et s'étageant jusqu'à la première urbanisation du Grand Larra ;
 - à l'étage médian, à l'amont de l'accès depuis Rambaud et Gap, en continuité du relief Est-Ouest dominant le Chef-Lieu ;
 - au Sud-Ouest, sur un ensemble de coteaux boisés à préserver et au Sud, en amont du hameau des Guérins (qui comporte un secteur Nh), dans des secteurs de protection des versants hauts de la commune.

Ces protections visent à protéger, outre des terrains fragiles, l'approche visuel de l'ensemble du versant en intégrant les silhouettes bâties.

- 3 secteurs d'urbanisation qui se déclinent altimétriquement :
 - A l'aval autour du hameau du Grand Larra et du lotissement en cours de réalisation : les extensions urbaines sont très limitées et finissent les opérations en cours. Une zone naturelle a été créée à l'aval du hameau ancien pour la mise en valeur du hameau, afin d'éviter toute construction, y compris agricole, aux abords du bâti existant.
 - Au Chef-Lieu : délimitation de l'urbanisation de « centre-bourg » type UA et des extensions récentes, type UB. Des zones d'urbanisation future sont projetées dans des zones interstitielles afin de recoudre les tissus existant et de créer un nouveau pôle urbanisé. Des protections périphériques et paysagères sont instituées afin de préserver la silhouette du bâti et de le mettre en valeur.
 - Aux Guérins sont prévues : une extension urbaine limitée aux zones déjà urbanisées ; une prise en compte des unités agricoles existantes, et de leur éventuel développement, à travers un élargissement de la zone agricole ; et la création d'un secteur Nh de taille et de capacité d'accueil limitées, ainsi que d'une zone naturelle, inconstructible, en amont du village, dans un souci de protection des entités bâties et de la perception du hameau ancien.
- 3 zones (AU) d'aménagement futur au Chef-Lieu qui nécessitent des schémas spécifiques d'aménagement.

III.4. TRADUCTION DU P.A.D.D. EN TERMES DE ZONAGE :

III.4.1. Généralités :

III.4.1.1. La protection des espaces naturels

Le POS actuel, malgré l'existence d'espaces boisés, de sites de qualité environnementale et paysagère, et la présence de risques identifiés, ne compte aucune zone ND. Il ne fait état que de zone NC, agricoles. Il convient donc, dans le cadre de la révision totale du POS et de l'élaboration du PLU, de créer des zones naturelles, désormais dites « N », non constructibles, et d'y intégrer certains secteurs du territoire communal, soit en raison des risques naturels qui y existent, soit en raison de leur qualité environnementale ou paysagère.

Trois zones de protection par une classification N sont proposées :

- au Nord, premier versant en bordure de la Luye, sur le coteau donnant accès depuis la RN 94 à la Commune et s'étageant jusqu'à la première urbanisation du Grand Larra ;
- à l'étage médian, à l'amont de l'accès depuis Rambaud et Gap, en continuité du relief Est-Ouest dominant le Chef Lieu (le grand plateau situé entre le Grand Larra et le Chef Lieu constitue un vaste espace agricole sensible sur le plan paysager, probablement humide (présence de roseaux par endroits) qui mériteraient qu'aucune construction ne s'y développe) ;
- au Sud-Ouest sur des coteaux boisés sensibles ;
- au Sud, à l'amont du hameau des Guérins, dans des secteurs de protection des versants hauts.

Ces protections visent à préserver, outre des terrains fragiles, l'approche visuelle de l'ensemble du versant en intégrant les silhouettes bâties depuis le bassin gapençais.

III.4.1.2. Délimitation des zones U et AU

Dans le cadre de la délimitation des zones U au niveau du village du Chef-Lieu et des hameaux du Grand Larra et des Guérins, se distinguent : des zones d'urbanisation dense et continue caractéristique des villages anciens (classées en UA), des zones d'extension urbaine récente et discontinue (classées en UB), et des secteurs de faible densité (classés en UC et en Nh).

La création de trois zones d'aménagement futur, classées en AU, situées dans des espaces interstitiels entre le centre ancien du Chef-Lieu et ses extensions plus récentes, a été décidée. Ces trois zones nécessitent l'établissement de schémas spécifiques d'aménagement.

III.4.1.3. Préservation des terres agricoles classées en zone A

Etant donnée l'importance de l'activité agricole sur la commune, il a été décidé de conserver de larges zones agricoles, classées en A, sur lesquelles les constructions nécessaires aux exploitations sont autorisées.

III.4.2. Délimitation des zones du PLU :

Le zonage du PLU proposé entend répondre, dans la mesure du possible, à une logique de développement urbain globale visant à mettre en cohérence différents critères : pression foncière, activité agricole et préservation du paysage. Ce dernier, devant être conforme aux recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement, a tenu compte ensuite, dans la mesure du possible, des demandes de constructibilité portées sur le registre de concertation.

III.4.2.1. Le Chef-Lieu

Zone UA

Réduction de la zone UA agglomérée actuelle aux limites du bâti du centre ancien, des extensions pouvant avoir des répercussions malvenues sur le paysage (tour médiévale, etc.).

Zone UB

- Secteur Le Sarret :

Extension de la zone UB au Sud du secteur Le Sarret, pour prendre en compte les demandes de constructibilité présentées sur le registre de la concertation publique, en outre pour les parcelles n°20, 132 et 163, pour la réalisation d'un projet de Musée.

- Le Village :

Création de deux zones UB, au Sud et à l'Est du Village, pour conforter l'urbanisation périphérique du village (différenciation de la zone urbaine UA agglomérée du centre ancien et de l'urbanisation plus diffuse et récente en périphérie) et admettre les demandes de constructibilité présentées dans ce secteur (secteur du Praou)

Zone AU

- Secteur Thomasse (Pré d'Augier) :

Remplacement de la moitié de la zone NAc (à destination d'activités artisanales) par une zone AU d'urbanisation future destinée à de l'habitat (l'autre partie de l'ancienne zone NAc étant reclassé en zone N, naturelle, inconstructible).

- Secteur Le Collet :

Création d'une zone AU, en extension de la zone urbanisée UB vers le Nord, afin de répondre à des demandes de constructibilité (étant précisé que la topographie du terrain nécessitant la mise en place d'une pompe de relevage pour permettre l'assainissement du secteur). En outre, cette classification permettrait de réaliser le projet d'aire de retournement et le prolongement de la voie de desserte interne du lotissement pour desservir les parcelles nouvellement constructibles.

- Secteur Le Laux :

Création d'une zone AU, sur le secteur agricole du Laux, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'habitat individuel de cette zone charnière située entre le village et les quartiers de Thomasse et du Collet. Ce terrain, à la topographie « en cuvette », présente des risques d'inondation qu'un schéma d'aménagement de zone, dont les conditions d'établissement devront être fixées dans le règlement de PLU, devra prendre en compte. Ce dernier devra être élaboré par, ou en concertation avec, la Commune, compte tenu de sa localisation en entrée de village-centre et de la qualité du site. Les équipements et aménagements de ce secteur devront être réalisés par l'aménageur de cette zone.

Zone N

Compte tenu de l'intérêt historique et architectural de la Tour, la mise en place d'une zone N de protection autour de celle-ci et s'étendant aux espaces boisés existants, est préconisée.

Zone A

Ce zonage correspond à la zone agricole existant derrière l'épaulement sur lequel est installé le village.

Espaces boisés classés

- Chef-Lieu :

Création d'espaces boisés classés sur des bosquets de qualité existant en contrebas du village.

- Secteurs du Collet et du Sarret :

Inscription d'une partie du boisement du secteur recouvrant les parcelles 130, 131, 132 et 163, ainsi que du secteur recouvrant les parcelles n°83 et 218,n en aval du Sarret, en Espaces Boisés Classés, au titre de leur qualité paysagère.

Les emplacements réservés

- **Chef-Lieu :**

Lors de l'établissement du POS (en 1988), un emplacement réservé (n°1) a été créé sur une partie de la parcelle 115 section AB au centre du village, en zone UA afin de permettre la création d'équipements et d'espaces publics, ainsi que d'un parking. En 1998, la nouvelle municipalité poursuit la réflexion sur ce projet d'aménagement avec la volonté de l'étendre jusqu'au ruisseau avec la création d'une voie de dégagement.

Celui-ci est repris aujourd'hui et porte le n°18 et n°19 pour son accès depuis le chemin vicinal n°2.

- Au centre du Chef-Lieu, au débouché du chemin vicinal n°2, un emplacement réservé est créé en limite de parcelle construite pour l'élargissement du carrefour ;
- De même les emplacements réservés 15, 16 et 17 pour obtenir des caractéristiques d'accessibilité au bâti existant ;
- Les emplacements réservés 12, 13, et 14 permettent la création de voie nouvelle de desserte des zones AU ou de leur accès.

- **Le Collet :**

Création d'un emplacement réservé dans le lotissement du Collet pour résoudre le problème fonctionnel lié à l'impasse (accessibilité des véhicules publics, déneigement, etc.), complémentairement à la desserte de la zone AU (cf ci-avant).

III.4.2.2. Le Grand Lara

Zone UA

Maintien de la zone UA de la partie agglomérée du village ancien en l'élargissant jusqu'à la parcelle 211.

Zone UB

Élargissement de la zone UB pour prendre en compte les constructions récentes des parcelles 264 et 193 et les parcelles n°187 et n°211 attenantes aux trois zones constructibles UA et UB.

Zone UC

Classification du secteur des Trousses, actuellement en UB, et où un lotissement est en cours de réalisation, en zone UC. Ce zonage a été légèrement élargi par rapport au précédent zonage UB pour prendre en compte les demandes de constructibilité présentées et donner de la cohérence à cette zone, tout en s'arrêtant en limite du bâti.

La classification en UC de cette zone permet de limiter l'urbanisation de ce secteur, partiellement équipé, dans lequel un habitat individuel diffus existe déjà, et notamment d'y établir un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent permettant d'instituer un régime de participation à la réalisation d'équipements et de voiries des bénéficiaires de permis de construire.

Zone N

Classification du secteur en aval des Trousses en zone N, au titre de la qualité paysagère du versant.

Emplacements réservés

Création d'emplacements réservés en vue de l'amélioration des voies d'accès et de la nécessaire réalisation de voiries internes dans le lotissement des Trousses.

Création de plusieurs emplacements réservés (6, 7, 8 et 9) dans le hameau ancien du Grand Lara afin de supprimer un goulet d'étranglement et créer un parking devant la chapelle au départ du sentier historique et aux abords de la fontaine pour permettre des aménagements ultérieurs.

III.4.2.3. Les Guérins

Zone UA

Il paraît opportun de réduire la zone UA actuelle, au profit d'une zone A (agricole), afin d'interdire toute construction dans le périmètre d'un rayon de 100 mètres autour des unités agricoles situées à l'Ouest et au Sud de cette zone, conformément à la réglementation en vigueur.

Cela revient à exclure de la zone UA, toute la frange Ouest de l'ancienne zone Ua et, au Sud, les parcelles situées en bordure de chemin vicinal, restreignant ainsi la zone UA au limite du bâti existant dans ses parties Ouest et Sud.

Zone UB

Les zones UB, zones d'extension urbaine récente, sont sensiblement étendues afin de répondre favorablement aux demandes de constructibilité formulées dans un souci de prise en compte des unités agricoles existantes, de la topographie, et de la cohérence du projet d'urbanisme.

- Le Grand Champ :

Petite extension et redéfinition de la zone UB limitrophe à la zone UA au Nord de façon à répondre partiellement aux demandes de constructibilité et à prendre en compte la topographie du site.

- Les Guérins :

Création d'une zone UB, située à l'Ouest du village des Guérins, dont les limites correspondent à celles des zones *non aedificandi* en périphérie des unités agricoles de ce secteur, afin d'y intégrer les constructions non agricoles réalisées en zone NC pour lesquelles des demandes de constructibilité ont été formulées.

- Les Comptes :

Extension à l'Ouest en limite de la zone UB existante, dans le respect d'un périmètre de 50 mètres de l'unité agricole avoisinante. (Il convient néanmoins de préciser, qu'ayant été décidé de porter à 100 mètres le rayon de la zone *non aedificandi* autour de ladite ferme, cette zone est pour l'heure, largement inconstructible).

Rectification à l'Est de la limite de la zone UB actuelle afin d'homogénéiser ce zonage.

Zone N

Compte tenu de l'intérêt du paysage, il a été créé une zone naturelle en amont du noyau villageois, sur les parties hautes, en amont du hameau, précédemment classé en zone agricole. Une telle classification n'empêcherait pas l'exploitation agricole des terres tout en préservant cette zone d'un risque de mitage. La création de ces zones N aux abords du village des Guérins se justifie dans le cadre du projet général de préservation de l'environnement et du patrimoine naturel paysager du territoire communal afin de préserver la silhouette bâtie du hameau et de l'intégrer dans le paysage, ce versant étant exposé aux vues (secteur Est : Les Comptes, le Grand Champ).

Secteur Nh : Les Vallons :

Maintien et requalification en zone Nh de l'actuelle zone UB du secteur amont des Vallons, avec une extension au Nord-Est afin de prendre en compte une demande de constructibilité.

(Il convient de préciser, que dans ce secteur, les travaux d'assainissement sont à la charge des propriétaires).

Zone A

La zone NC, ou A dans la nouvelle appellation, c'est-à-dire agricole, est conservée sur l'ensemble du secteur des Guérins. Elle inclut les exploitations agricoles, et notamment leurs bâtiments, existants, afin de permettre leur extension éventuelle et l'accueil de nouveaux agriculteurs.

Boisements classés

Il est apparu opportun de créer des boisements classés :

- à l'Ouest de la nouvelle zone A du secteur des Vallons.

PARTIE IV

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

IV.1. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

La Loi Paysage stipule que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des sites et des paysages et la maîtrise de leur évolution, notamment en identifiant des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou écologique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les prescriptions, ainsi que les observations faites sur le terrain, ayant trait à la préservation des paysages ont été prises en compte.

IV.1.1. La préservation des paysages naturels et agricoles :

Les éléments du PADD, comme ceux du règlement du présent PLU, visent la préservation des espaces naturels et agricoles d'une qualité paysagère significative. Ainsi, les orientations du PADD et les dispositions du règlement ont pour objectifs :

- le maintien des espaces agricoles les plus significatifs d'un point de vue paysager, à travers un classement en zone naturelle inconstructible ;
- l'intégration des bâtiments agricoles ;
- la préservation des coteaux boisés et des versants et de leur perception à travers un classement en zone naturelle inconstructible et/ou d'espaces boisés classés.

IV.1.2. La maîtrise de l'étalement urbain :

En application des articles L.110 et L.121-10 du code de l'urbanisme, qui préconisent notamment un usage économe des sols et une limitation de l'utilisation de l'espace, il convient d'éviter toute dispersion dans la zone rurale de la Commune et de se tenir aux noyaux existants. Les dispositions de la loi du 9 janvier 1985 modifiée, relative au développement et à la protection de la montagne, viennent renforcer ces prescriptions en introduisant au code de l'urbanisme, notamment à l'article L.145-3-III, un principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante.

Conformément aux principes énoncés ci-dessus, l'ensemble des zones d'urbanisation future, a été défini en périphérie directe des zones urbanisées et de manière équilibrée et cohérente au vue des caractéristiques et des contraintes du territoire communal. Les extensions projetées sont limitées aux superficies nécessaires à la réalisation de projets précis, et ont été définies au vu des demandes de constructibilité pour de l'habitat sur la Commune.

Ainsi, les dispositions du présent PLU tendent à gérer au mieux la croissance urbaine afin de conserver une structure de village cohérente, en maîtrisant l'étalement urbain.

IV.1.3. La préservation et la mise en valeur du patrimoine communal :

La préservation et la mise en valeur d'éléments du patrimoine communal : monuments historiques, sites archéologique, etc. sont assurées par une classification en zone naturelle non constructible à préserver.

IV.2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

La prise en compte des risques naturels a fortement influencé la délimitation d'un zonage sur le territoire communal de La Bâtie-Vieille.

Ainsi, sont classés en zone naturelle non constructible l'ensemble des secteurs contraints par des risques naturels.

Par ailleurs, la maîtrise et l'inscription du développement de l'urbanisation en périphérie immédiate des villages existants, limite le mitage de la campagne et les risques d'exposition aux incendies.

* * * * *

PARTIE V

COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.L.U PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE

V.1. PRESCRIPTIONS NATIONALES

V.1.1. Principe d'équilibre du PLU – Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (...).

Le PLU de la Bâtie-Vieille respecte ce principe d'équilibre dans la mesure où :

- le développement urbain est maîtrisé à travers des zones AU en contiguïté du chef-lieu et au niveau du hameau des Guérins et la réalisation d'opérations d'ensemble nécessitant l'établissement de schémas d'urbanisation ;
- des emplacements réservés sont prévus pour l'amélioration et la sécurisation des voiries,
- de l'environnement urbain, notamment dans le centre ancien, (aménagement d'espaces publics, élargissement de voies, aménagements d'espaces verts et de loisirs...)
- les zones rurales sont protégées par un classement en zone agricole A,
- les espaces naturels du territoire communal, les versants et secteurs exposés à des risques torrentiels, d'érosion et de stabilité douteuse sont classés en zone naturelle N,
- les grands espaces naturels sont protégés par un classement en zone naturelle N,
- les paysages ont été pris en compte, notamment par la limitation de l'extension urbaine en continuité de l'urbanisation existante et en respectant largement les coupures naturelles existantes, la définition de règles de construction permettant une intégration dans les sites (limitation des hauteurs, aspect extérieur ...).

V.1.2. La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages

Ce texte dispose que le PLU est un document de maîtrise de l'évolution des paysages de la Commune. A ce titre, il doit permettre à la collectivité d'identifier les éléments remarquables du paysage et d'imposer au moins aux propriétaires d'informer la Commune de leurs intentions de travaux dans ceux-ci.

Cette procédure constitue une étape intermédiaire à celle du classement des sites, car moins contraignante. Elle n'en demeure pas moins un outil de négociation avec les pétitionnaires pour permettre le maintien de la qualité des espaces.

A ce titre :

- les enjeux paysagers identifiés dans le site apparaissant, le cas échéant, dans l'Atlas Paysager Départemental doivent être pris en compte ;
- la mise en œuvre de la procédure d'élaboration du PLU doit être l'occasion de réfléchir sur l'opportunité d'utiliser les espaces à vocation agricole, paysagère et ceux soumis aux risques comme zones de transition entre les différentes zones urbanisées et quartiers.

V.1.3. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'Eau

En vertu des dispositions de la Loi sur l'Eau, la Collectivité doit préciser les zones faisant l'objet d'un assainissement collectif (et ses obligations en matière de traitement des eaux à l'horizon 2002), ainsi que les zones où un assainissement individuel est possible, sachant que la constructibilité est désormais limitée à ces deux catégories d'espaces.

En matière d'assainissement, il convient de reporter les zones relevant de l'assainissement individuel et celles relevant de l'assainissement collectif dans les documents du PLU. De même, le (ou les) périmètre(s) de protection des captages d'eau potable alimentant la Commune devra(ont) être reportés sur le document d'urbanisme après que les procédures de régularisation ont été réalisées.

Pour les nouvelles zones à urbaniser, l'approvisionnement en eau potable, comme le traitement des effluents, devra être justifié en termes de qualité et de quantité. A ce titre, les dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme stipulent que « lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Voir à ce sujet, ci-avant, partie I, paragraphe I.2.4 relatif aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

V.1.4. La loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999 qui définit les conditions d'éloignement respectives entre l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles et les bâtiments à usage d'habitation.

Rappel des dispositions spécifiques aux installations agricoles : (« réciprocité ») : lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (Code Rural, art. L.111-3).

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent (Loi SRU n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 204), une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers, et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Cette disposition s'applique sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que les installations agricoles qu'elles relèvent ou non de la législation des installations classées.

V.2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

V.2.1. La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative aux prescriptions spécifiques à la montagne

La loi n°85-30 du 9 janvier 1985, dite Loi Montagne, modifiée, relative au développement et à la protection de la montagne, introduit au code de l'urbanisme, notamment à l'article L.145-3-III, un principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante. Ainsi toute urbanisation nouvelle qui ne serait pas en continuité avec les parties agglomérées est à proscrire. Cependant, la Loi SRU a assoupli ce principe en autorisant des zones d'urbanisation future de taille et capacité d'accueil limitées en dehors des parties urbanisées à titre exceptionnel après accord de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Des Sites (article L.145-3 modifié du code de l'urbanisme).

Ce classement entraîne également d'autres prescriptions particulières : préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, respect de la qualité des sites par le développement touristique.

Conformément à cette Loi, et comme cela a déjà été mentionné ci-avant, les espaces consacrés aux activités rurales ont été classés en zones A, les espaces naturels, ont été classés en zone N.

Le développement de l'urbanisation s'inscrit dans un cadre maîtrisé et fait l'objet de prescriptions opérationnelles, de qualité architecturale et paysagère.

Les extensions urbaines à vocation d'habitat se situent en continuité de l'urbanisation existante, dans le chef-lieu, comme dans les hameaux, où elles sont particulièrement limitées.

V.2.2 – Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Gapençais

La commune de la Bâtie-Vieille est intégrée dans le périmètre du SCOT du Gapençais qui a été défini avant le 31 décembre 2001. Les études d'élaboration de ce document sont en cours.

La commune est comprise dans l'ancien périmètre du SDAU de Gap, approuvé le 20 novembre 1975 par arrêté du Préfet de Région. Ce document interdisait d'une façon générale l'urbanisation diffuse, sauf autour des hameaux.

Les dispositions prévues au PLU sont conformes à cette orientation, le développement de l'urbanisation étant prévu en continuité de l'existant, autour du chef-lieu et des hameaux existants.

Le SDAU précise par ailleurs que les zones agricoles seront classées en zones de richesses économiques NC et que les espaces boisés et les zones de sites naturels seront classés en zone ND. Ces dispositions ont été reprises dans le PLU, sous les appellations de zones A et N désormais en vigueur. Il y a lieu de noter que les zones N ont été redéfinies en termes d'emprises et élargies, au regard de l'occupation réelle des terrains concernés et de leur destination, actuelle et future.

V.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS OU CONTRAINTES RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

V.3.1. Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et information concernant le problème d'assainissement : ces points ont été largement présentés au chapitre II.3 ci-avant.

V.3.2. Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

EDF exploite sur le territoire de la commune 4 ouvrages d'énergie haute tension indice (sup. à 50 000 V), à savoir trois lignes de 225 000 V et une ligne de 63 000 V.

La servitude prévoit l'inscription d'un couloir de protection de 60 mètres de largeur, axé sous le tracé des lignes, concernant les ancrages, les appuis, le passage, l'élagage et l'abattage des arbres.

V.3.3. Servitudes liées aux risques naturels

Les risques naturels identifiés par le Service Départemental de Restauration des Terrains en Montagne ont été reportés sur le plan de servitudes (5.2) et sur le plan de zonage du PLU.

Les zones concernées par des risques ne concernent pas des zones urbaines, et sont classées en zone naturelle N.

V.3.4. Servitudes forestières

Au titre des servitudes forestières, les terrains soumis sont ceux de la forêt communale de la Bâtie-Vieille d'une surface de 21ha95 a 30 ca.:

Ces terrains, ainsi que ceux situés en bordure, quel qu'en soit le propriétaire, sont soumis à des servitudes générales de protection des forêts applicables à certaines constructions, en application des articles L.151-1 à L.151-6 et R.151.1 à R.151-8 du Code Forestier.

Au titre de la conservation des espaces boisés : Il s'agit de la forêt communale soumise au régime forestier et s'étend sur des terrains en pente dont elle protège le sol contre les risques naturels. En conséquence, il y a lieu de classer ces terrains en zone Naturelle.

Ces éléments sont pris en compte dans le PLU. Les zones boisées concernées sont classées en zone Naturelle N, et sont reportées sur le plan des Servitudes (n°5.2).

V.3.5. Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)

Servitudes de liaisons souterraine : il est nécessaire de prendre en compte le câble à fibres optiques GAP-BRIANCON situé le long de la R.N.94.

V.3.6. Les servitudes liées au chemin de fer

La servitude T1 figurant au plan de servitude du POS approuvé est à reporter.

V.3.7. Les servitudes liées au passage de la canalisation de gaz naturel.

Une servitude liée au transport du gaz naturel traverse la partie basse du territoire communal longeant les zones urbanisées du Grand Larra et du lieu dit Les Trousses telle qu'indiquée sur le plan des contraintes du présent rapport et au plan des servitudes.

V.3.8. Les prescriptions de la Direction Régional des Affaires Culturelles pour la protection du patrimoine archéologique de la commune.

L'article 2 des Dispositions générales du Règlement du PLU précise les démarches à mettre en œuvre en matière de protection du patrimoine historique et archéologique, en particulier dans les secteurs où ont été identifiés les sites, indices, vestiges ... mentionnés au chapitre II.2.1. ci-avant.

V.3.9. Les prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours, qui précisent les caractéristiques des voies d'accès utilisables par les engins de lutte contre l'incendie, et les caractéristiques des réseaux d'alimentation des bornes incendie, en termes de volume, durée et pression ainsi que la densité des poteaux incendie suivant les zones du PLU.

V.3.10. Les recommandations de la Direction Départementale de l'Equipement.
Pour mémoire

V.3.11. Les prescriptions de la Direction Régionale de l'Environnement.
Ces éléments sont pris en compte dans le règlement du PLU.

PARTIE VI

PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

VI.1. GENERALITES

Comme le POS précédemment, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain du territoire communal. Il fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Règlement, documents graphiques et annexes sont au service du projet. Ils définissent les règles d'utilisation et d'occupation des sols en fonction de critères tels que la morphologie des lieux, l'occupation du sol, le paysage, la végétation, l'environnement, la structure foncière, la desserte, les équipements, etc., afin que ces dernières puissent encadrer les évolutions de l'espace de manière à ce que celle-ci s'effectuent en harmonie, rationalité et cohérence.

IV.2. LE ZONAGE

Le règlement du PLU délimite trois catégories de zones :

- des zones urbaines, dites zones U ;
- des zones à urbaniser, dites zones AU ;
- des zones agricoles, dites zones A ;
- des zones naturelles et forestières à protéger, dites zones N.

IV.2.1. Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

IV.2.1.1. La zone UA

La zone UA est une zone d'urbanisation dense, caractérisée par un habitat continu, en alignement sur les voies, du type centre de village.

Elle couvre les noyaux anciens, du Chef-Lieu, du Grand Larra et des Guérins.

IV.2.1.2. La zone UB

La zone UB est une zone d'habitat discontinu, souvent en retrait par rapport aux voiries, caractérisant des tissus d'extension urbaine récente, de densité moyenne, située, à quelques exceptions près, en directe périphérie des noyaux anciens.

Cette zone présente une fonction d'habitat, avec essentiellement des maisons individuelles.

IV.2.1.3. La zone UC

La zone UC est une zone d'habitat diffus, de faible densité, déconnectée des noyaux villageois, avec système d'assainissement autonome individuel à l'aval du Grand Larra.

IV.2.1.4. Bilan de la constructibilité potentielle offerte en zones urbaines

Les possibilités de construire s'établissent à environ :

- en zones UA : pour mémoire (pm), potentiel limité en constructibilité nouvelle, possibilités de réhabilitation, restructuration,
- en zone UB : une trentaine de logements,
- En zone UC : une douzaine de logements.

VI.2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones AU, correspondant à des secteurs à caractère naturel, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont définies par leur localisation géographique sur le territoire communal, par un périmètre, et par leur affectation dominante.

De manière générale, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones AU de la commune ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU (ou des travaux sont prévus pour les étendre et/ou les renforcer).

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par le PADD et le présent règlement (présence d'emplacements réservés structurants figurant au document graphique notamment), et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (ou de leur prise en charge) par les constructeurs (à l'exception des voies prévues en emplacements réservés, à la charge de la commune).

Les zones AU concernent les secteurs du Laux et du Collet et de Pré d'Augier-Thomasse.

VI.2.3. Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles ont vocation à accueillir les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qu'ils recouvrent.

Seules deux catégories de constructions et d'installations sont autorisées en zone A : celles nécessaires aux services publics et celles nécessaires à l'exploitation agricole.

VI.2.4. Les zones naturelles ou forestières (N)

Equipées ou non, les zones N comprennent les secteurs de la Commune à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestières ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit parce qu'inaptés à l'occupation du sol (risques naturels, relief, etc.).

Seules peuvent y être autorisées : les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif et à la mise en valeur des ressources naturelles. Le règlement de PLU doit prévoir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer l'insertion de

ces constructions dans l'environnement, compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Un secteur Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées a été créé à proximité du hameau des Guérins, sur l'emprise (légèrement étendue) de l'ancienne zone UB. Y sont autorisés l'aménagement ou reconstruction après sinistre des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'habitation.

VI.3. LES ESPACES BOISES CLASSES

Le PLU peut classer comme espaces boisés : les bois, forêts, parcs, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, ou encore les arbres isolés, haies et réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Les espaces boisés classés peuvent être situés en zone naturelle comme en zone urbaine.

Le classement des espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Les espaces boisés classés doivent être reportés sur les documents graphiques, mais n'ont pas à figurer sur la liste des servitudes publiques annexées au PLU.

VI.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

VI.4.1. Dispositions générales

Le PLU peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ou à un espace vert fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité pour le propriétaire de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain.

Les emplacements réservés sont soumis aux dispositions réglementaires de la zone dans laquelle ils se situent.

Les emplacements réservés sont répertoriés par :

- une liste figurant en annexe qui précise pour chacun le numéro renvoyant au document graphique, le bénéficiaire de la réserve (Etat, Commune, Département, etc.), sa destination et sa superficie ; et
- un report sur le document graphique du PLU (plan de zonage) où ils sont repérés par un numéro et une trame spécifique.

VI.4.2. Liste des emplacements réservés dans le cadre de l'établissement du PLU

Cf tableau page suivante

N° des emplacements	Désignation des opérations	Superficie (Approx. m ²)	Bénéficiaire
1	Les Trousses Elargissement chemin	360	Commune
2	Les Trousses Création chemin	1 560	«
3	Les Trousses Elargissement et réaménagement chemin	600	«
4	Elargissement voie entre Les Trousses et le CVO n°1 de la Bâtie-Vieille à Gap par Larra	730	«
5	Création nouvelle voie d'accès aux Trousses (déplacement de l'ancienne)	920	«
6	Elargissement CD n°206	270	Département
7	Elargissement CD n°206	60	«
8	Aménagement espace public de village Le Grand Larra	100	Commune
9	Aménagement espace public de village parking	190	«
10	Aménagement de parking randonneurs	120	«
11	Aire de stockage des containers OM	120	«
12	Le Collet Création d'une voie de desserte, avec espace de retournement	1 320	«
13	Elargissement voie communale n°6 Accès Le Collet	1 680	«
14	Création d'une voie pour bouclage desserte Le Collet	830	«
15	Aménagement d'entrée de village	330	«
16	Aménagement de village	120	«
17	Elargissement voie – Le Village	100	«
18	Création d'un aménagement de village parking, aire de jeux ...	4 850	«
19	Création d'une voie d'accès à l'aménagement de village ER n°18	920	«
20	Elargissement voie – Le Village – Le Village	130	«

VI.5. SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U.

VI.5.1. Evolution des zones du POS : tableau récapitulatif

Le tableau suivant présente les surfaces par zones, avec indication des nouvelles appellations des zones liées à la Loi SRU.

Zones POS	POS 1988 (*) hectares	Zones PLU	PLU 2005 hectares	Evolution hectares	Evolution %
UA		UA			
Chef-lieu	2,90		1,72	-1,18	-40,69%
Grand Larra	1,80		2,04	0,24	13,33%
Les Guérins	0,90		0,925	0,05	2,77%
Sous-total UA	5,60		4,52	-1,08	-19,29%
UB		UB			
Tréchatel-Le Laux	6,80	Tréchatel - Le Sarret	13,52	5,12	60,95%
Le Sarret	1,60				
8,40		Le Village	3,16	3,16	
Grand Larra	2,80	Grand Larra	3,58	0,78	27,86%
Les Trousses	4,50	Les Trousses	cf UC		
<i>Guérins</i>					
<u>Grand Champ</u>	<u>0,80</u>		<u>1,68</u>	<u>0,88</u>	<u>110,00%</u>
<u>Les Comptes</u>	<u>1,00</u>		<u>1,19</u>	<u>0,19</u>	<u>19,00%</u>
<u>Champ Routier</u>	<u>0,80</u>		<u>cf Nh</u>		
		Les Vallons	1,48	1,48	100,00%
Sous-total UB	18,30		24,61	6,31	34,48%
		UC			
(les Trousses - UB)	4,50	Les Trousses	6,08	1,58	35,11%
		Sous-total UC	6,08	1,58	
NAC		AU			
		Le Laux	2,26	2,26	100,00%
		Le Collet	1,07	1,07	100,00%
Thomasse - Pré d'Augier	1,40	Thomasse - Pré d'Augier	1,69	0,29	20,71%
		Sous-total AU	5,02	3,62	38,67%
NC	905	A	444,08	-435,62	-49,52%
ND		N			
	879,70	(création)	420,69	420,69	100,00%
(Champ Routier - UB)	0,80	Dont Nh - Champ Routier	1,09	0,29	36,25%
Total territoire communal			905,00	0,00	
(*) modifié en 1992					

Les pourcentages d'évolution sont à considérer avec prudence : ils peuvent sembler exagérés, notamment dans le cas d'une évolution sur des surfaces minimales.

VI.5.2. Zones du POS : tableau récapitulatif :

ZONES	POS initial (en ha.)
Zones urbaines:	
Ua	5,6
Ub	23,60
Total :	29,20
Zones d'urbanisation future :	
NAc	1,4
Zones agricoles :	
NC	879,70

VI.5.3. Superficie des zones du PLU et potentiel de constructibilité :

ZONES	Superficie (en ha.)	Potentiel nbre de logements
Zones urbaines :		
UA	4,52	Pm
UB	24,61	30 à 35
UC	6,08	12 à 18
Total :	35,84	42 à 52
Zones d'urbanisation future AU		
Total :	5,02	25 à 30
Zones agricoles :		
A	444,08	pm
Zones naturelles et forestières :		
N	420,69	
Nh	1,09	3
Récapitulatif :		
- Zones urbaines	35,84	45 à 55
- Zones à urbaniser	5,02	25 à 30
- Zones agricoles	444,08	pm
- Zones naturelles	420,69	3 (Nh)
Total :	905	75 à 85

Le potentiel constructible a été estimé, en théorie, entre 75 et 85 logements maximum, sur la base du zonage et du règlement. Les modalités de définition de la capacité varient suivant chaque zone et résultent de projets connus, d'estimations au regard de contraintes particulières (ex. les zones d'assainissement individuel nécessitant des surfaces d'épandage), d'estimation établies au regard de simulations de découpage, etc ...

L'ouverture à l'urbanisation de 75 à 85 lots théoriques à travers le nouveau zonage du PLU apparaît *a priori* supérieure au besoin de 33 logements supplémentaire défini au regard de l'évolution prévisionnelle du volume d'habitants à l'échéance 2015.

Cependant, il s'agit d'un potentiel constructible théorique maximum, auquel il convient d'appliquer un coefficient de pondération permettant de prendre en compte des terrains qui ne sont pas réellement disponibles : propriétés familiales autour de constructions existantes, rétention foncière, etc...

Ainsi, l'application d'un coefficient de pondération de l'ordre de 0,3 à 0,4 ramènerait alors la disponibilité réelle entre 23 et 34 lots. Le besoin de 33 logements s'inscrit donc en cohérence, à l'intérieur de cette fourchette.

Ce potentiel théorique permettra à la Commune d'accueillir une population nouvelle au cours des 15 prochaines années, et de répondre ainsi aux demandes exprimées.

VI.5.4. Evolution quantitative et qualitative du PLU :

Type de zone	POS initial (en ha.)	PLU 2005 (en ha.)	Evolution (en ha.)
Zones urbaines et zones constructibles	29,20	35,84	+ 6,64
Zones d'urbanisation future	1,4	5,02	+ 3,62
Zones agricoles	879,70	444,54	- 435,16
Zones naturelles et forestières	-	419,60	+ 419,60

CONCLUSION

Le PLU est un document d'urbanisme permettant à la Municipalité de planifier, et donc d'orienter, le développement de la Commune dans la perspective des cinq à dix ans à venir.

Le PLU fixe les orientations d'un projet urbain global, le projet d'aménagement et de développement durable, dont la réalisation demande du temps et une volonté communale continue, ainsi que la compréhension et l'acceptation de l'ensemble des habitants. A ces fins, la procédure d'élaboration du PLU comprend une concertation avec la population organisée conformément au disposition de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, dont le bilan a été dressé avant que le projet de PLU soit soumis à enquête publique.

Les nouvelles dispositions définies dans le présent PLU devrait permettre à la Commune de répondre favorablement aux demandes d'installation d'habitants ; de permettre et de faire face à son développement urbain de manière équilibrée et harmonieuse tout en préservant les espaces dédiés à l'agriculture ; de préserver et de mettre en valeur les éléments paysager et patrimoniaux de la Commune afin d'offrir un cadre de vie de qualité.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de LA BÂTIE-VIEILLE

Hautes-Alpes

Modification n°2 du PLU

Adaptation de points du règlement
Mise en conformité du règlement avec la législation en vigueur
Mise à jour de la CIPTM
Evolution d'emplacements réservés

1. Rapport de présentation

4. Règlement

5. Documents graphiques

6. Annexes



PLU approuvé le : 18 Février 2005
Modifié le : 11 Février 2011
Révision simplifiée du : 11 Février 2011
Modification simplifiée du : 17 Juin 2011

MODIFICATION n°2

Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 23 Septembre 2016

Francis CESTER, Maire



RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

A. EXPOSE DES MOTIFS ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION	1
POURQUOI UNE MODIFICATION DU PLU ?	1
B. LES MODIFICATIONS	2
1. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES ZONAGES	2
2. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES EMPLACEMENTS RESERVES	3
3. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LE REGLEMENT	4
C. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	7

A. Exposé des motifs et présentation de la modification

Pourquoi une modification du PLU ?

Le PLU a été approuvé le 18 Février 2005. Il a fait l'objet de différentes évolutions, notamment une modification en date du 11 Février 2011, et d'une modification simplifiée en date du 17 Juin 2011.

Dix ans après son approbation, la Commune de La Bâtie-Vielle souhaite adapter son Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux conditions actuelles.

En effet, à l'usage, la Commune a rencontré un certain nombre de difficultés.

La Commune souhaite une adaptation de son PLU sur les points suivants :

- L'amélioration du règlement sur certains points posant aujourd'hui problème
- La mise en conformité du règlement avec la législation en vigueur
- Mise à jour de la carte informative sur les phénomènes de crues torrentielles et de mouvements de terrain et dispositions particulières associées
- L'évolution d'emplacements réservés.

Ces adaptations du PLU entrent dans le cadre de la procédure de modification telle qu'elle est définie à l'article L 153-36 (ex. L 123-13) du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a. Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable;
- b. Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;
- c. Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Article L 153-36 du CU (2016) : La procédure de modification est utilisée dans les cas de modification du règlement, modification des orientations d'aménagement et de programmation ou du programme d'orientations et d'actions.

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la procédure de **modification** est donc engagée.

Il s'agit de la **modification n°2 (M2) du PLU**.

La procédure de modification est la suivante :

- élaboration du projet à l'initiative du maire,
- notification du projet aux personnes publiques associées,
- mise à l'enquête du projet et enfin,
- délibération d'approbation de la modification du PLU.

Les modifications concernent les documents suivants :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement,
- Les documents graphiques avec l'intégration des risques sans changement de zonage
- Les annexes (liste des emplacements réservés et annexe risques)

B. Les modifications

1. Les modifications qui concernent les zonages

Actualisation du zonage et du règlement en fonction de la CIPTM

Le PLU initial approuvé en 2005, modifié en 2011 prenait en compte les risques. En 2010, l'Etat, afin d'avoir une connaissance des risques sur l'ensemble du département a entrepris une cartographie recensant l'ensemble des risques sur la commune, s'appuyant aussi sur une connaissance du terrain. C'est la **Carte Informatrice des Phénomènes de crues Torrentielles et de Mouvements de terrain (CIPTM)**.

Depuis, certains secteurs ont fait l'objet d'investigations plus précises, revenant sur certains secteurs à risques.

Par ailleurs, le zonage en 2011, faisait la différence entre les secteurs soumis à risques en fonction du type de risques (sous-zonage UB(r) par exemple).

Avec cette CIPTM, dans certains cas, le niveau du risque s'est avéré moins élevé.

De ce fait, le zonage et le règlement du PLU deviennent plus contraignants que les préconisations afférentes aux risques.

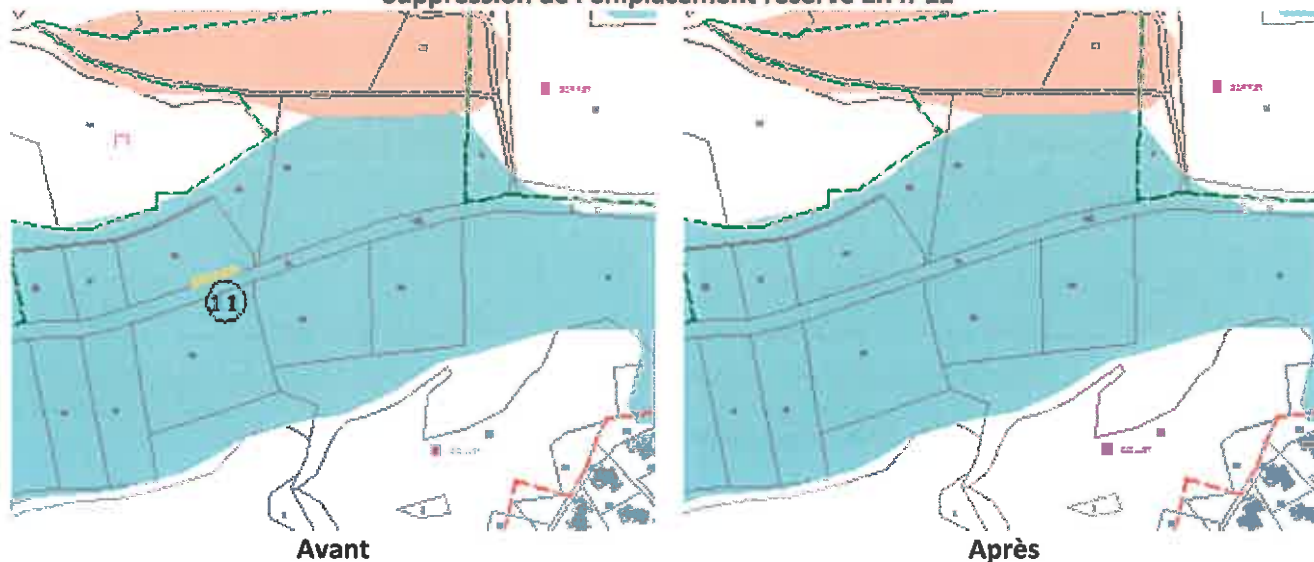
L'objet de la modification est donc de supprimer les indices de risques sur le plan ainsi que dans le règlement et de mettre en fond du zonage la carte des risques (risques présumés, risques avérés) afin que le pétitionnaire d'une autorisation d'urbanisme ait l'information (terrain est touché par des risques ou non).

L'annexe sur les risques est complétée, pour information, par des dispositions particulières qui s'appliquent au moment du dépôt d'une autorisation de construire.

Cette adaptation se fait **SANS modification des surfaces des zones.**

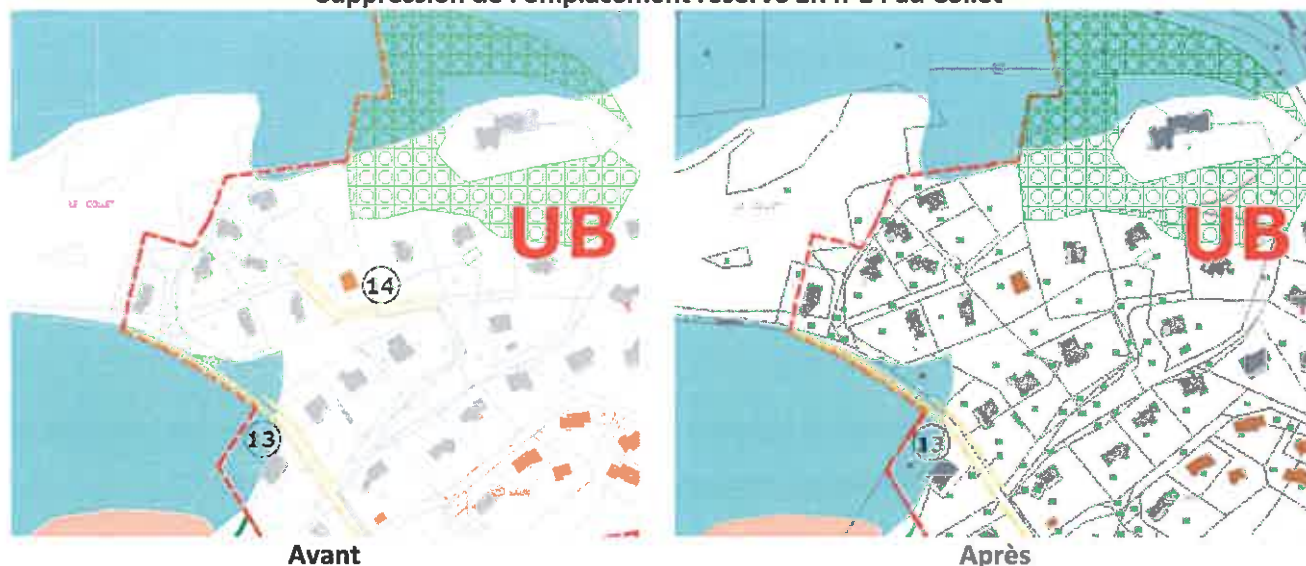
Les modifications qui concernent les emplacements réservés

Suppression de l'emplacement réservé ER n°11



L'emplacement réservé (ER) n°11 est supprimé suite à l'acquisition foncière par la commune pour l'installation d'une aire de stockage des containers Ordures Ménagères (120 m²).

Suppression de l'emplacement réservé ER n°14 au Collet



L'emplacement réservé (ER) n°14, secteur du Collet, prévu pour la création d'un bouclage de la desserte du secteur du Collet (830 m²). Cet ER, n'a plus d'utilité car situé dans le prolongement de l'ancien ER n°12, déjà supprimé lors d'une précédente modification simplifiée du PLU.

L'annexe sur les emplacements réservés est modifiée.

2. Les modifications qui concernent le règlement

3.1. Ensemble des modifications et explications :

Depuis 2005, un certain nombre de points du règlement semble inadaptes après quelques années d'expérience. Ils sont donc modifiés.

Par ailleurs, la Loi ALUR de Mars 2014 vient supprimer les COS et les surfaces minimales de terrain. C'est donc l'occasion de profiter de cette modification pour mettre le règlement en conformité avec la réglementation.

La réécriture du Livre I du Code de l'urbanisme, applicable au 1^{er} Janvier 2016 entraine une actualisation des références à ce même Code.

3.2. Corrections et actualisations :

Modifications apportées à toutes les zones pour mise en conformité avec la loi ALUR.

La loi ALUR a supprimé le coefficient d'occupation des sols. Les articles 14 « *coefficient d'Occupation du Sol (COS) et autres surfaces* » changent d'appellation et deviennent : « *surfaces et densités* ».

En annexe au règlement :

La définition du COS est supprimée.

Titre I : Dispositions générales, Article 3 : Division du territoire en zones :

Est supprimée dans la rédaction de l'article, la référence au hameau des Guérins n'ayant pas lieu d'être concernant la zone Nh, secteurs correspondants à des secteurs bâtis, isolés ou groupés.

Article 5 : Dispositions particulières, B/ Champ d'application des articles 3 à 15 :

Les références aux articles du Code de l'urbanisme sont actualisées conformément à la nouvelle rédaction (2016) du Code de l'urbanisme : l'article L 123-1-5-III 2° devient à partir du 1er janvier 2016 l'article L 151-19.

Article 6 : Rappels : Une délibération est prise par le conseil municipal pour soumettre à déclaration l'édification des clôtures, conformément à l'article ... du Code de l'urbanisme

L'édification de clôtures est soumise à déclaration et la démolition à permis de démolir dans la mesure où une délibération du conseil municipal est adoptée. La délibération en question a été adoptée le 12 Février 2016.

3.3. Modifications concernant le fond

En zone UB/UC :

L'Article 9 - Emprise au sol : Cette emprise est règlementée et limitée dans le souci de demeurer en continuité du paysage urbain existant tout en permettant la densification. En effet le coefficient moyen d'emprise au sol n'est actuellement pas règlementé. L'emprise de tous les bâtiments de la zone ne pourra dépasser 40 % de la surface du terrain.

Les articles 11 – Aspect extérieur des constructions des zones urbaines UA, UB/UC et de la zone agricole « A », dans une moindre mesure, sont partiellement modifiés et complétés.

Ces modifications portent sur :

En zone UA :

▪ **Hauteur**

- La hauteur maximum des annexes non accolées : 2,60 m sur limite au lieu de 3.50 m au faitage afin de donner la possibilité d'une plus grande hauteur totale à ces constructions tout en limitant l'impact visuel (et l'ombre portée) de celles édifiées sur limites de terrain.

▪ **Toitures**

- Les pentes de toiture : de 60 à 100 % au lieu de 50 à 100 % en zone UA afin de conserver l'aspect du bâti ancien existant en zone UA
- La couleur des couvertures : d'ocre rouge à rouge nuancé ou brun-rouge comme les couvertures en tuile plate traditionnelle (non mécanique) encore présentes dans la zone en évitant les teintes beiges.
- La forme et les dimensions des ouvertures de toiture est légèrement modifiée pour des raisons de conservation architecturale (aspect patrimonial) également.

▪ **Façades**

- Le bardage bois est autorisé en façade pignon (au dessus des lignes d'égout de la toiture). Cette disposition est encore visible sur les vieux bâtiments d'origine agricole (granges). Les bardages d'un autre aspect sont interdits.

Dans le même esprit, les ouvertures en pignon sont autorisées sans limitation de dimensions, sous condition d'intégration architecturale. En effet, les parties non maçonnées (pignons) peuvent à la fois être traitées en bardage bois ou sous forme d'ouvertures (vitrages) occultables ou non. Ces deux traitements ayant des aspects visuels similaires.

En zone UB/UC :

▪ **Toitures**

- Les pentes de toiture : de 45 à 100 % au lieu de 40 à 85 % afin d'élargir les possibilités architecturales dans une zone où l'habitat est relativement contemporain.
- La couleur des couvertures : d'ocre rouge à rouge nuancé ou brun-rouge comme les couvertures en tuile plate traditionnelle (non mécanique) à laquelle est ajoutée le gris « lauze » déjà présent dans la zone et relativement répandu dans le secteur.
- Les dimensions des ouvertures de toiture sont moins règlementées car l'enjeu patrimonial dans la zone est moindre qu'en zone UA.

▪ **Façades**

- Le bardage bois est autorisé en parement de façade sous conditions. L'objectif principal est de mieux encadrer les modèles architecturaux sans rapport avec la région (modèles néo-montagnards).

Dans le même esprit, les prescriptions pour les menuiseries (volets), les balcons et les clôtures sont assouplies.

En zone A :

A) Les caractères dominants obligatoires des constructions à usage d'habitation

▪ **Toitures**

- Les pentes de toiture : de 30 à 100 % au lieu de 40 à 85 % afin d'harmoniser les dispositions architecturales des bâtiments d'habitation à celles des bâtiments d'activité, le plus souvent voisins.
- Les couvertures autorisées : aspect tuile plate ou similaire ou bac acier dans des teintes d'ocre rouge à rouge nuancé ou brun-rouge comme les couvertures en tuile plate traditionnelle ou gris « lauze » déjà présent dans la zone.
- Les dimensions des ouvertures de toiture : élargissement des possibilités.

▪ **Façades**

- Le bardage bois est autorisé en parement de façade sous les mêmes conditions qu'en zone UB/UC. Dans le même esprit, les prescriptions pour les menuiseries (volets), les balcons et les clôtures sont assouplies.

En zone N :

Caractère de la zone :

La suppression de la précision géographique erronée "*à proximité du hameau des Guérins*" et supprime également "*les groupements préexistants dont le cas n'existe pas*."

Article 14 - Surfaces et densités

La limitation, dans le secteur Nh, des possibilités de construire aux annexes non accolées des constructions existantes est de 20 m² de surface de plancher ainsi qu'aux reconstructions de bâtiments existants.

Cette limitation est conforme aux exigences de la loi ALUR, modifiée par la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ainsi que par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques d'août 2015.

3. Les modifications relatives à l'évolution réglementaire

Les articles concernant la partie législative (L) ont été actualisés conformément à l'ordonnance en date du 23 Septembre 2015 qui réforme le livre 1er du Code de l'Urbanisme applicable au 1^{er} Janvier 2016.

Cependant, les références aux articles de la partie réglementaire (R) du Code de l'Urbanisme ne tiennent pas compte des évolutions liées au Décret du 28 Décembre 2015 relatif à "la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme".

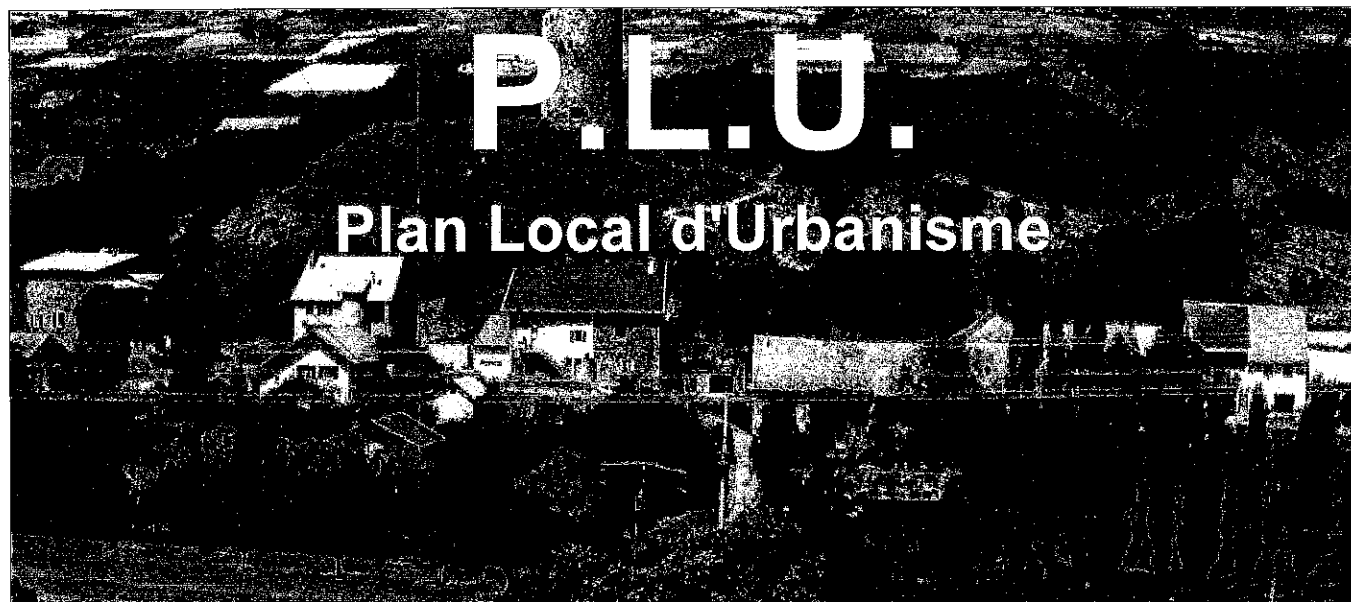
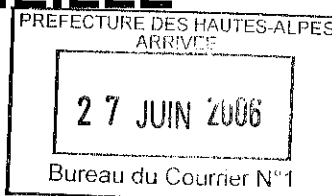
C. Le contenu du dossier de modification

Le présent dossier comprend les éléments suivants :

- le présent rapport de présentation
- le règlement
- les documents graphiques,
- l'annexe relative aux emplacements réservés
- l'annexe relative aux risques.

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

Commune de LA BATIE-VIEILLE



Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

POS initial approuvé le : 20 Novembre 1988
Modifié le : 20 Mai 1992

REVISION TOTALE	
Projet arrêté le : 13 février 2004	PLU révisé approuvé le: 18 février 2005
Le Maire :	Modifié pour tenir compte des observations du Préfet. Le Maire :

Mairie de LA BATIE VIEILLE 05 000 LA BATIE VIEILLE Tél./Fax. 04.92.51.49.73

Assistants Conseils: Equipe AEPRIM / A&E Architecture et Environnement

AEPRIM : Le Mazy Bât. B 7, Avenue St Michel du Pignonnet 13090 AIX EN PROVENCE Tél. 04.42.27.74.08 - Fax. 04.42.27.19.86

A&E Architecture et Environnement: 2, rue de la Tannerie 05200 EMBRUN Tél. 04.92.45.13.75 - Fax. 04.92.45.15.75

SOMMAIRE

● **Nota** : la présente édition tient compte des observations du Contrôle de Légalité portant sur le dossier approuvé le 18 février 2005.

AVANT-PROPOS	p.6
I. Cadre Juridique	p.6
I.1 La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbain	p.6
I.2 La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite Loi Urbanisme et Habitat	p.7
I.3. Du P.O.S. au P.L.U.	p.7
II. Révision totale du P.O.S. et élaboration du P.L.U.	p.8
II.1. Modalités de la mise en œuvre de la procédure de révision totale du P.O.S. et d'élaboration du P.L.U.	p.8
II.2. Motivations de la mise en œuvre de la procédure de révision du P.O.S.	p.9
II.3 Déroulement de la procédure de révision	p.9
III. Composition du dossier de P.L.U.	p.10

PARTIE I : DIAGNOSTIC – ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIALE

I.1. Présentation de la Commune	p.12
I.1.1. Situation	p.12
I.1.2. Organisation	p.12
I.1.3. Historique	p.12
I.2. Analyse de la situation existante et perspectives d'évolution démographique et sociale	p.13
I.2.1. La population	p.13
I.2.2. L'habitat et le rythme de construction	p.14
I.2.3.1. Le Logement	
I.2.3.2. Les permis de construire délivrés	
I.2.3. L'économie	p.15
I.2.4. Eau et assainissement, déchets	p.16
I.2.4.1 Alimentation en eau potable	
I.2.4.2 Assainissement des eaux usées	
I.2.4.3 Les eaux pluviales	
I.2.4.4 Déchets	
I.2.5. Equipements de superstructures	p.17
I.2.5.1 Equipement scolaire	
I.2.5.2 Equipements divers	

<u>PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT,</u>	p.19
II.1. Le contexte géographique	p.19
II.2. Patrimoine historique, culturel, environnemental et paysager	p.19
II.2.1. les sites archéologiques et historiques	p.19
II.2.2. les paysages naturels et agricoles : descriptif et enjeux	p.20
II.2.3. le paysage urbain	p.20
II.3. Les risques naturels	p.21
<u>PARTIE III : PRESENTATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA DELIMITATION DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME</u>	p.22
III.1. Analyse des données locales	p.22
III.2. Identification du potentiel de développement de la commune	p.23
III.2.1. Le Chef-lieu	p.23
III.2.2. Le Grand Larra	p.24
III.2.3. Les Guérins	p.24
III.3. Définition du projet d'aménagement et de développement durable	p.25
III.4. Traduction du P.A.D.D. en termes de zonage	p.26
III.4.1. Généralités	p.26
III.4.1.1. La protection des espaces naturels	
III.4.1.2. Délimitation des zones U et AU	
III.4.1.3. Préservation des terres agricoles classées en zone A	
III.4.2. Délimitation des zones du P.L.U.	p.26
III.4.2.1. Le Chef-lieu	
III.4.2.2. Le Grand Larra	
III.4.2.3. Les Guérins	
<u>PARTIE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</u>	p.30
IV.1. Prise en compte de l'environnement paysager	p.30
IV.1.1. La préservation des paysages naturels et agricoles	p.30
IV.1.2. La maîtrise de l'étalement urbain	p.30
IV.1.3. La préservation et la mise en valeur du patrimoine communal	p.30
IV.2. Prise en compte des risques naturels	p.31

PARTIE V : COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. – p.32
PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE

V.1. Les prescriptions nationales	p.32
V.1.1. Principe d'équilibre du P.L.U.	p.32
V.1.2. La Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages	p.33
V.1.3. La Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau	p.33
V.1.4. La Loi d'orientation agricole	p.33
V.2. Les prescriptions particulières	p.34
V.2.1. La Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative aux prescriptions spécifiques à la Montagne	p.34
V.2.2. Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Gapençais	p.34
V.3. Les autres prescriptions ou contraintes relatives à l'occupation des sols	p.35
V.3.1. Les servitudes résultant de l'instauration de périmètre de protection des eaux	p.35
V.3.2. Les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (14)	p.35
V.3.3. Les servitudes liées aux risques naturels	p.35
V.3.4. Les servitudes forestières	p.35
V.3.5. Les servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	p.35
V.3.6. Les servitudes relatives au chemin de fer	p.35
V.3.7. Les servitudes relatives au passage de la canalisation de gaz naturel	p.35
V.3.8. Les prescriptions de la Direction Régionales des Affaires Culturelles	p.35
V.3.9. Les prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours	p.36
V.3.10. Recommandations de la Direction Départementale de l'Equipement	p.36
V.3.11. Prescriptions de la Direction Régionales de l'Environnement	p.36

PARTIE VI : PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. p.37

VI.1. Généralités	p.37
VI.2. Le zonage	p.37
VI.2.1. Les zones urbaines	p.37
VI.2.1.1. Zone UA	p.37
VI.2.1.2. Zone UB	p.37
VI.2.1.3. Zone UC	p.37
VI.2.1.4. Bilan de la constructibilité potentielle offerte en zones urbaines de P.L.U.	p.37
VI.2.2. Les zones à urbaniser	p.38
VI.2.3. Les zones agricoles	p.39
VI.2.4. les zones naturelles et forestières	p.39
VI.3. Les espaces boisés classés	p.39
VI.4. Les emplacements réservés	p.39
VI.4.1. Dispositions générales	p.39
VI.4.2. Liste des emplacements réservés dans le cadre de l'établissement du P.L.U.	p.40

VI.5 Superficie des zones du P.L.U.

VI.5.1. Evolution des zones du POS : tableau récapitulatif

VI.5.2. Zones du POS : tableau récapitulatif

VI.5.3. Superficie des zones du PLU et potentiel de constructibilité

VI.5.4. Evolution quantitative et qualitative du PLU

p.41

p.41

p.42

p.42

p.43

CONCLUSION

p.44

AVANT-PROPOS

L'objet de ce rapport est de présenter le dossier de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Bâtie-Vieille, dont il constitue l'une des pièces réglementaires.

Compte tenu de la modification substantiel du Code de l'Urbanisme en matière de document d'urbanisme, à l'occasion de la Loi dite SRU (Solidarité et renouvellement Urbain), il a été jugé opportun d'établir un bref rappel du cadre juridique de la révision et du contexte juridique dans lequel s'inscrit le P.L.U.

I. CADRE JURIDIQUE

I.1. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain :

Les importantes mutations urbaines de la fin du XXème siècle ont rendu indispensable le renouvellement des modes d'interventions en matière d'urbanisme. Ainsi, la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 (loi n°2000-1208), dite Loi SRU, rénove le cadre juridique des politiques urbaines en alliant, pour la première fois, les questions d'urbanisme, de logement et de transport, à travers une profonde réforme du code de l'urbanisme. L'ambition de cette loi est notamment de rendre les politiques d'urbanisme plus claires, plus démocratiques, et de refondre les principes d'aménagement et d'utilisation du territoire national.

Ainsi, la loi SRU opère une réforme d'ensemble, tant sur le fond que sur la forme, des documents d'urbanisme, en substituant le schéma de cohérence territoriale (SCOT) au schéma directeur (SDAU), et le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), et en attribuant à la carte communal le statut de document d'urbanisme à part entière. Au-delà des changements terminologiques, la loi modifie le régime de ces documents dont le contenu est à la fois enrichi et assoupli. Les procédures d'élaboration et de révision, elles aussi, se veulent simplifiées et plus démocratiques.

Les nouveaux documents d'urbanisme ont pour objet de déterminer, dans le cadre des objectifs de développement durable, les conditions propres à assurer les équilibres entre développement et préservation, diversité fonctionnelle et mixité sociale, équipement et nuisances. Ainsi, le nouvel article L.121-1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent à ces derniers :

- Le « **principe d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, et le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ».
- Le **principe de la diversité** des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat qui se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat et d'une diversité de l'offre en terme de logement tant en milieu urbain que rural.
- Le **principe de respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, et la maîtrise de l'expansion urbaine.

I.2. La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite Loi Urbanisme et Habitat

La Loi Urbanisme et Habitat s'est fixée pour objectif de simplifier les dispositions d'urbanisme issue de la Loi SRU. Elle conforte deux aspects essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification. Elle contient de nombreuses mesures de simplification et de clarification qui visent à la fois à supprimer des contraintes excessives et à mieux faire confiance aux élus locaux, pour permettre de développer du foncier constructible.

I.3. Du POS au PLU

La Loi SRU organise la suppression du POS au profit du PLU. Ce nouveau document doit permettre de fonder une politique locale d'aménagement tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Comme le POS, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. De surcroît, le PLU est désormais l'outil principal par lequel les communes organisent le développement de leur territoire. En effet, l'objet du PLU est également l'expression d'un véritable « projet urbain » : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune.

Ainsi, le PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles à préserver, et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le PLU offre à la Commune un cadre de cohérence pour les différentes actions d'aménagement qu'elle engage. En tant que tel, il porte sur la totalité du territoire communal et intègre l'ensemble des projets d'aménagement l'intéressant.

Par rapport au POS, le PLU constitue, pour les élus, un document plus exigeant, pour les citoyens, un document plus lisible, et pour le territoire concerné, un document plus riche, car plus global et plus prospectif.

Les procédures d'élaboration, comme de révision, du PLU sont simplifiées et plus démocratiques. Les modifications apportées à ces procédures portent essentiellement sur les points suivants :

- Les procédures d'élaboration ou de révision prévoient désormais une concertation avec les habitants dès le début de la procédure ;
- Les modalités d'association des personnes publiques aux procédures d'élaboration et de révision du PLU, ainsi que de consultation, sont revues et les groupes de travail officiels supprimés ;
- Le Porter à Connaissance de l'Etat est désormais continu : il se déroule tout au long de la phase d'élaboration du projet de PLU ;
- Le dossier qui est soumis à enquête publique est celui annexé à la délibération arrêtant le projet de PLU, lequel est complété de l'avis des personnes associées et/ou consultées, ainsi que de celui du commissaire-enquêteur ;
- La procédure d'application anticipée des dispositions d'un POS en cours de révision est supprimée et est remplacée la procédure de révision d'urgence pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général.

Les nouvelles règles de forme font principalement apparaître les évolutions suivantes :

- Le document de PLU doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document simple, court et non technique, qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune ;

- Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :
 - . des orientations d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer,
 - . le règlement obligatoire.
- Le PLU peut désormais comporter quatre types de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et les zones naturelles à préserver (zones N) ;
- La portée juridique des différents documents du PLU est précisée :
 - . Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui)
 - . Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit dans les suivre au pied de la lettre,
 - . le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est à dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

II. REVISION TOTALE DU P.O.S. ET ELABORATION DU P.L.U. DE LA BATIE-VEILLE

II.1. Modalités de la mise en œuvre de la procédure de révision totale du POS et d'élaboration du PLU :

Le POS initial de la Commune de La Bâtie-Vieille a été approuvé le 20 novembre 1988.

La décision d'engager la révision totale du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de la Bâtie-Vieille, a été prise par délibération du conseil municipal en date du 14 mai 1999. Cette procédure de révision du POS a été engagée sur l'ensemble du territoire communal.

Dans le cadre de la procédure de révision du POS de la Commune de La Bâtie-Vieille, le conseil municipal a décidé, en date du 12 octobre 1999, d'engager une concertation publique dont les modalités ont été fixées conformément aux dispositions de l'article 300-2 du code de l'urbanisme.

Le Porter à Connaissance a été transmis par le Préfet, représentant de l'Etat, le 28 décembre 1999 : il a pour objet de rappeler les différentes procédures et contraintes qu'il convient de prendre en compte pour l'élaboration d'un POS, ainsi que toute information ou analyse qu'il juge utile à l'émergence d'une réflexion globale sur l'aménagement du territoire communal, et notamment, les prescriptions supra-POS, prescriptions nationales générales, prescriptions spécifiques à la montagne, servitudes d'utilité publique, éléments spécifiques divers à prendre en considération.

Le 17 janvier 2000, un arrêté de mise en œuvre de la procédure de révision du POS a été pris par le Maire de La Bâtie-Vieille.

En cours d'études, la parution de la Loi SRU (Solidarité et Renouveau urbain, loi du 13 décembre 2000) a notamment introduit le remplacement du Plan d'Occupation des Sols par le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, les procédures de révision totale du POS et d'élaboration du PLU ont été menées conformément aux dispositions des articles L.123-6 et suivants et R.123-15 et suivants du code de l'urbanisme.

En vertu des articles L.123-6 et L.123-7 du Code de l'Urbanisme, le présent PLU a été élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune, assistée d'une Equipe de prestataires, en « association » avec les services de l'Etat et les personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.

Après la création, le 10 octobre 2001, d'un Syndicat Mixte pour l'élaboration d'un SCOT de l'agglomération de l'aire gapençaise sur le périmètre de l'ancien SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme), confirmée par arrêté préfectoral du 28 décembre 2001, la commune de Jarjays est intégrée dans le périmètre du SCOT du Gapençais. Les études d'élaboration de ce document sont en cours.

Il y a lieu de noter que la Loi urbanisme et Habitat a assoupli la règle de limitation des possibilités de développement des communes situées à moins de 15 km des agglomérations de plus de 15 000 habitants : la règle s'applique désormais aux agglomérations de plus de 50 000 habitants (art. 3 de la loi UH).

II.2. Motivations de la mise en œuvre de la procédure de révision du POS :

La décision d'engager une révision totale du POS, motivée par le fait que le POS de 1988 ne correspond plus aux demandes d'urbanisme actuelles, est par ailleurs justifiée par les projets d'aménagement et d'urbanisme envisagés par la Municipalité de nature à modifier le cadre de vie de la Commune dont la mise en œuvre doit se faire notamment à travers l'ouverture à l'urbanisation de zones d'urbanisation future.

Les objectifs de la révision du POS engagée par la Commune sont :

- créer des zones constructibles afin de maintenir la population actuelle, et d'accueillir et d'accéder à la demande, dans la limite du raisonnable, de nouveaux habitants,
- développer les hameaux de façon harmonieuse,
- préserver les espaces agricoles et naturels de haute valeur paysagère ou environnementale,
- favoriser l'implantation d'artisans,
- réaliser des aménagements d'espaces publics et des équipements de services à la population nécessaires (ex : aire de loisirs et de stationnement au Chef-Lieu).

Cette réflexion sur les potentialités du développement urbain de la Commune s'est accompagnée d'une réflexion sur :

- les équipements publics associés : réseaux et systèmes d'assainissement, ressource en eau, équipements éducatifs, aménagements de voiries et d'espaces publics, etc. ;
- la justification des emplacements réservés existants et à créer ;
- la préservation du patrimoine et de l'environnement paysager d'un territoire qui se caractérise par une diversité notable de sites.

Les objectifs d'aménagement de la Commune sont établis pour une durée d'environ 10 ans. Cependant, le PLU, comme précédemment le POS, n'a pas pour autant une durée de vie prédéterminée. Aussi, un nouveau projet d'intérêt général, un changement d'objectifs, etc., peuvent conduire la Municipalité à « modifier » son PLU, lorsque le remaniement est sans grande incidence, ou à le « réviser », lorsqu'il est porté atteinte à l'économie générale du PLU approuvé.

II.3 Déroulement de la procédure de révision

La révision du POS a été conduite sous l'autorité du maire, en "association" avec les personnes publiques, dont la liste a été définie par arrêté municipal du 17 janvier 2000 :

- pour les services de l'Etat désignés par le Préfet, ont été associés les représentants de :
 - la Préfecture des Hautes-Alpes ,
 - la Direction Départementale de l'Équipement,
 - la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt,
 - Service Départemental "Restauration des Terrains en Montagne" (RTM)
 - la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

- pour les personnes publiques autres que l'Etat, ont décidé d'être associés les représentants :
 - . du Conseil Général des Hautes-Alpes,
 - . de la Chambre des Métiers,
 - . de la Chambre d'Agriculture,

Conformément à l'arrêté du 17 janvier 2000, les représentants des services et organisme suivants ont été consultés sur ce projet de PLU arrêté (en complément des services et personnes publiques associées) :

- . Direction Départemental de l'ONF,
- . la commune limitrophe suivante :
 - . St Etienne le Laus

Le dossier a été également transmis à l'EPIC chargé de l'élaboration du SCOT du Gapençais.

La **conduite des études et la mission d'élaboration du POS** a été confiée et assurée par l'Equipe A&E (Atelier Architecture et Environnement - Mont-Dauphin 05) – AEPRAC-AEPRIM (Assistant-Conseil de Maîtres d'Ouvrages publics - Aix-en-Provence 13).

Le bilan de la concertation a été établi par M. le Maire, et approuvé par le Conseil, et le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé a été arrêté, par délibérations du Conseil Municipal en date du 13 février 2004.

La mise à l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal du 22 octobre 2004 et l'enquête s'est déroulée sur une durée d'un mois, du 15 novembre au 17 décembre 2004, en présence d'un Commissaire-Enquêteur.

Ce dernier a établi son rapport en date du 11 janvier 2005, et a rendu un avis favorable sur le projet de PLU.

Le projet PLU arrêté et soumis à enquête a été modifié pour tenir compte des observations du Commissaire-Enquêteur, et de l'ensemble des observations émises par les Services associés à l'élaboration.

Le PLU révisé a été présenté au Conseil Municipal en vue de son approbation le 18 février 2005.

III. COMPOSITION DU DOSSIER DE P.L.U. :

Le dossier de PLU, conformément à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme, comporte les pièces suivantes :

1. Le présent rapport de présentation qui doit à la fois :

- exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques,
- décrire l'analyse de l'état initial de l'environnement,
- expliquer les choix retenus pour établir le PADD et la délimitation du zonage, exposer les motifs de limitation administrative à l'utilisation du sol par le règlement. Il a donc pour objet de justifier le contenu du PLU dont la cohérence est exprimée par le PADD.

1. Un programme d'aménagement et de développement durable, le PADD, qui définit, dans le respect des objectifs des articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

2. **Un règlement** qui délimite les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles et forestières à préserver (zones N) et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.
3. **Des documents graphiques**, qui outre le plan de zonage, font notamment apparaître : les espaces boisés classés ; les emplacements réservés ; les éléments de paysages, les monuments, les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur ; etc.
4. **Des annexes**, qui comprennent : la liste des emplacements réservés, le schéma directeur d'assainissement, le plan des risques naturels et des servitudes d'utilité publique, la liste des lotissements dont les règles sont maintenues, etc ...

* * * *

PARTIE I

DIAGNOSTIC – ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIALE

I.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

I.1.1. Situation

A 1.000 mètres d'altitude au niveau du Chef-Lieu, La Bâtie-Vieille, commune du canton de La Bâtie-Neuve, se situe dans le bassin Gapençais. A une dizaine de kilomètres à l'Est de Gap, la Bâtie-Vieille est dans la périphérie directe de cette dernière, ville moyenne, Préfecture des Hautes-Alpes.

Le territoire de la commune s'étend du pied du bois de Chamoussières au Sud, jusqu'aux abords de la RN94 au Nord.

Les communes de La Bâtie-Neuve et d'Avançon à l'Est, celle de Rambaud à l'Ouest et celle de La Rochette au Nord, à dominante rurale, lui sont limitrophes.

I.1.2. Organisation et dessertes en infrastructures routières

La commune de La Bâtie-Vieille s'organise autour d'un Chef-Lieu, le Village, et de deux hameaux : Le Grand Larra et Les Guérins.

Les liaisons se font principalement par le CD n°6, qui traversant le Chef-Lieu de La Bâtie-Vieille, relie Gap à la Bâtie-Neuve. L'accès au hameau des Guérins, situé à trois kilomètres au Sud du Chef-Lieu, se fait à partir de cette départementale. Le hameau du Grand Larra, quant à lui, est accessible, soit directement depuis la RN94, par le CD n°206, soit par le chemin vicinal ordinaire n°1, au départ du quartier des Fauvins à Gap. Le Grand Larra est relié au Chef-Lieu par ce même chemin vicinal.

Il n'existe aucun service régulier de transport en commun. La station de taxi et l'arrêt de cars quotidiens les plus proches se trouvent à trois kilomètres, en bordure de la RN94.

I.1.3. Historique :

L'existence de La Bâtie-Vieille, dont l'ethymologie BATIE BASTIE-BAST, signifiant « entourer, protéger » témoigne de la fonction militaire de la commune, est mentionnée bien avant le Vème siècle. Quelques monnaies romaines ont été retrouvées sur le territoire communal de La Bâtie-Vieille.

L'ordre de Saint-Antoine en Viennois, administrateur de l'hôpital de Sainte-Madeleine situé au Larra, dès 1198, a eu, des biens dans ce même hameau qui dépendaient de la Commanderie de Gap. Il les posséda jusqu'en 1778, lorsque l'ordre de Malte en devint propriétaire par la suppression des Antonins.

La Bâtie-Vieille est l'un des premiers châteaux construits par l'Evêque de Gap pour défendre sa principauté de toute attaque venant de l'Est, des terres du Comte de Provence. Bâti au XIIème siècle sur un promontoire marneux, entouré d'un large fossé dont il subsiste une portion notable, cet édifice a été incendié au XVIème siècle, après que d'importants travaux y ait été réalisés au XVème siècle.

I.2. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE ET SOCIALE :

I.2.1. Evolution de la population de La Bâtie-Vieille :

Au Recensement Général de la Population de 1999, La Bâtie-Vieille compte 246 habitants (130 hommes et 116 femmes), soit une densité de 27 habitants au km².

La population est en hausse de 18% par rapport au recensement précédent.

Cette augmentation importante marque cependant un relatif ralentissement de la croissance de la Commune.

Après une stagnation dans les années 1960, la population a fortement diminué entre 1968 et 1976, pour tomber à 89 habitants, ce qui a constitué le niveau le plus bas depuis le début du siècle.

Une évolution très largement positive s'est manifestée par la suite, avec un accroissement très marqué de 86 % entre 1975 et 1982, correspondant à un fort apport de résidents permanents travaillant à Gap. Cette tendance s'est poursuivie dans une moindre mesure entre 1982 et 1990, avec un accroissement de 25 %, puis avec un sensible ralentissement jusqu'au dernier recensement de 1999 (+18%).

La population actuelle est estimée à 265 habitants, soit environ 7/8% d'augmentation depuis 1999.

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Nb d'habitants	107	106	89	166	208	246
Evolution		1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
		-0,9 %	- 16%	+ 86 %	+ 25 %	+ 18,3%

Source : INSEE, recensement de la population 1999

Taux de variation annuel global 1990/1999 : +1,88% (solde naturel : +0,30% ; solde migratoire : +1,58%)

Taux de variation annuel global 1982/1990 : +2,86%.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	12	16	15
Décès	8	6	8
Solde naturel	4	10	7
Solde migratoire	73	32	31
Variation de la population	77	42	38

Source : INSEE, recensement de la population 1999

Entre 1975 et 1982, le solde migratoire a constitué plus de 98% de l'augmentation de la population. Entre 1982 et 1990, puis 1990 et 1999, il a sensiblement diminué, s'établissant respectivement à 76 et 81,5%. Le solde naturel a sensiblement augmenté au fil des périodes intercensitaires, conséquence de l'installation de jeunes couples et de familles, tout en restant relativement limité malgré tout.

La population de La Bâtie-Vieille est relativement jeune. En 1999, les 69 jeunes de moins de 20 ans représentaient 28% de la population, alors que cette proportion était de 23,9% dans le département. A l'opposé, les 17 personnes de 75 ans et plus ne représentaient que 6,9% de la population, alors que la proportion était de 9,1% dans le département.

Synthèse et évaluation de l'évolution démographique

Le tassement de la croissance démographique semble correspondre d'une part à une diminution progressive de l'offre en terrains constructibles dans le POS, d'autre part à l'attraction relativement limitée de la commune, comparativement à d'autres territoires plus accessibles : exposition au Nord, absence de desserte par les transports en commun du gapençais, desserte viaire de qualité moyenne (étroitesse des routes d'accès ...).

Cependant, considérant la pression foncière constante liée à la proximité de Gap et la courbe toujours nettement ascendante de la population, l'augmentation envisageable au cours des 10/15 prochaines années pourrait s'établir entre 70 et 100 personnes supplémentaires : en effet, l'application du taux de variation annuelle de 1,88 % par an entre 1999 et 2015 (reprise et application du taux de variation annuelle constaté par l'INSEE entre 1990 et 1999), pourrait porter théoriquement la population à 331 personnes en 2015, soit un accroissement de 85 habitants, chiffre inscrit dans cette fourchette de 70 à 110 personnes.

Répartition de la population sur le territoire communal :

Les habitants sont concentrés pour leur majorité au village du Chef-Lieu, et principalement dans ses deux lotissements (lotissement du Collet et de Tréchatel). Le reste se répartit entre les deux hameaux de la commune :

- le Hameau des Guérins, à 2 km au Sud du Village, auquel on accède à partir de la route départementale n°6 qui traverse le Chef-Lieu et relie Gap à La Bâtie-Neuve, et
- le Hameau du Grand Larra et le lieu-dit Les Trousses, relié au Chef-Lieu par une route communale et distant de 2 km de celui-ci. Ce hameau est aussi accessible directement depuis la RN94.

Population active :

Parmi les 246 habitants de la commune, 106 personnes étaient actives en 1999. Au moment du recensement, 7 de ces actifs recherchent un emploi et 99 travaillent. Parmi les personnes qui occupent un emploi, 23 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint, les 76 autres sont salariées. 77 des actifs travaillent en dehors de la commune.

I.2.2. Habitat et rythme de construction :

I.2.2.1. Le Logement

Selon le dernier recensement général de la population, la Commune de La Bâtie-Vieille dénombre, en mars 1999, 111 logements (90 en 1990) dont 90 résidences principales, 7 logements vacants et 14 résidences secondaires.

Le parc de logement de La Bâtie-Vieille est relativement ancien : seulement 72 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 64,9%.

La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (88,9%). De même, la grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 85,6% des ménages.

I.2.2.2. Les permis de construire délivrés

De 1990 à 2003, 55 permis de construire ont été délivrés, soit environ 4 permis de construire délivrés par an. 20 permis concernaient des maisons individuelles neuves et une dizaine, des rénovations de maisons.

Les demandes exprimées actuellement auprès de la mairie concernent la recherche, par des particuliers, de terrains constructibles pour des maisons individuelles.

Année	Maisons individuelles	Rénovations - Divers	Bâtiments agricoles	Total
1990	1			1
1991	1			1
1992	2			2
1993	2	1	2	5
1994				
1995		1	1	2
1996	3	1	2	6
1997	3	1	4	8
1998			2	2
1999	4		2	6
2000	1	1	4	6
2001	2	5	1	8
2002		3		3
2003	1	3		4
Total :	20	16	19	55

Synthèse et évaluation des besoins en matière de logements

La Commune de la Bâtie-Vieille ne disposant plus de terrains constructibles opérationnels et disponibles pour répondre aux demandes, la recherche et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones destinées à recevoir de l'habitat, et la mise en oeuvre d'une réglementation plus adaptée, constituent l'un des objectifs et l'une des nécessités de la révision de son document d'urbanisme.

La pression urbaine résultant de la proximité de Gap est à ce jour relativement sensible à travers les demandes exprimées en mairie. Les autres demandes proviennent de résidents locaux et de leurs familles (installation des enfants sur des terrains familiaux).

Compte tenu de l'évolution démographique envisageable à l'horizon 2015 (cf § I.2.1 ci-avant – entre 70 et 110 habitants supplémentaires), le besoin en logements supplémentaires, sur la base d'une occupation moyenne de 2,7 personnes par logement, serait donc de 33 logements pour cette période.

I.2.3. L'économie :

Avec une superficie utilisée des exploitations de 634 hectares, représentant près de 70% de la superficie totale de la commune, l'activité est essentiellement agricole avec une dizaine d'agriculteurs travaillant leur exploitation sur le territoire communal (polyculture). Le reste de la population travaille à l'extérieur, et notamment à Gap.

Bien que faisant partie du bassin d'accueil touristique du Gapençais, qui offre une capacité d'accueil importante, et bien que disposant de certains atouts (village perché, vue panoramique, tour sarrasine, ancien château et presbytère), l'activité touristique est peu développée sur la commune. On y dénombre seulement 4 gîtes qui peuvent accueillir une dizaine de personnes au total.

Synthèse et évaluation des besoins en matière d'activités économiques. La Commune souhaite maintenir les activités existantes, et notamment préserver l'agriculture, mais ne prévoit pas de projet spécifique de développement économique.

I.2.4. RESEAUX D'EAU ET ASSAINISSEMENT EU et EP :

I.2.4.1. Alimentation en eau potable

La Commune de La Bâtie-Vieille est alimentée en eau potable par le réseau géré par la Communauté de Communes de la vallée de l'Avance (source du Dévezet).

Seules deux exploitations agricoles bénéficient d'une alimentation à partir de sources, privée pour La ferme Clavel au Grand Larra, et communale pour la ferme de l'Hermitage (convention). L'usage très limité de ces sources fait l'objet d'autorisations et de contrôles de la DDASS, et des périmètres de protection sont notamment en place autour des sites concernés.

I.2.4.2. Assainissement des Eaux Usées (EU)

Le réseau d'assainissement est organisé comme suit :

- Les hameaux des Guérins et du Grand Larra sont équipés d'un réseau d'assainissement unitaire avec un rejet direct dans le milieu naturel.
- Le village du Chef Lieu, ainsi que les deux lotissements (Tréchatel et le Collet) sont desservis depuis 1998 par un réseau d'assainissement séparatif raccordé sur un décanteur-digesteur d'une capacité de 250 équivalents habitants.
- Dans les autres secteurs de la Commune, les constructions sont équipées d'un assainissement individuel.

Le Schéma Directeur d'Assainissement établi en 2000 préconise le recours à l'assainissement collectif pour les trois zones d'habitat aggloméré : Village (y compris le Collet et Tréchatel), les Guérins et le Grand Larra.

En revanche, l'assainissement non collectif existant actuellement dans le quartier des Trousses (habitat diffus) pourrait être maintenu, malgré les mauvaises aptitudes du sol, pour les raisons suivantes :

- Les habitations actuelles sont très dispersées et la topographie des lieux rend difficile techniquement la mise en place d'un réseau gravitaire recueillant les eaux usées de l'ensemble des constructions. Le coût des réseaux serait, en tous cas, prohibitif compte tenu du petit nombre d'usagers.
- Les lots en attente disposent déjà d'une canalisation réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée et reliée à un drain de dispersion (accord donné par la DDASS pour ce mode d'assainissement regroupé)

Les dispositifs où subsistent des puisards devront être réhabilités afin de se mettre en conformité avec La réglementation (filière à sable vertical drainé, ou éventuellement tertre d'infiltration drainé dans les zones humides).

Deux scénarios sont actuellement envisageables pour l'assainissement collectif :

- Scénario 1 - Possibilité de réaliser trois dispositifs d'épuration des eaux usées dans chacun des zones urbanisées qui prendront en compte les effluents d'une partie des hameaux dans les secteurs classés inaptés à l'assainissement individuel. Ces aménagements comprennent la réalisation des réseaux de collecte (avec lorsque nécessaire, un système d'élimination des eaux parasites), et la création ou l'aménagement des systèmes d'épuration.

- Aux Guérins, (parcelle 213), création d'un équipement d'une capacité de 100 EH. Trois solutions techniques sont envisageables, la filière « lits d'infiltration — percolation sur sable » étant recommandée.

- Au Chef-lieu, extension du réseau de collecte et amélioration du niveau de rejet actuel (décanteur-digesteur) par la mise en place d'une épuration secondaire, de type infiltration et percolation sur trois lits de sable en parallèle (parcelle 19, les Faïsses, bordure cvo n05).

- Au Grand Larra, pose de canalisations nouvelles, avec raccordement de la ferme des Cordeliers, afin de transférer les effluents actuellement rejetés dans un ruisseau vers l'unité

d'épuration à construire (parcelles 230 et 231). Cette unité de traitement aura une capacité de 50 EH, selon la filière sur filtre planté de roseaux.

- **Scénario 2** — il prévoit le raccordement du chef-lieu sur un ouvrage commun d'épuration situé au Grand Larra, le décanteur-digesteur du village étant abandonné. La filière de traitement serait un lagunage, d'une capacité de 300 EH. Ce système serait adapté aux caractéristiques d'imperméabilité de la parcelle retenue, ainsi qu'aux conditions unitaires du réseau de collecte du Grand Larra.

Pour les Guérins, le scénario reste identique au précédent, ainsi que pour le maintien de l'assainissement non collectif aux Trousses.

La Commune s'est orientée vers le scénario 1, avec trois systèmes d'assainissement indépendants pour les Guérins, le chef-lieu et le Grand Larra. Les travaux sont inscrits au budget 2005 pour le secteur des Guérins, les autres travaux d'assainissement collectif seront inscrits en 2006 et 2007..

I.2.4.3. Assainissement des Eaux Pluviales (EP)

Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux pluviales.

I.2.4.4 – Ordures ménagères et traitement des déchets

La collecte et le traitement des ordures ménagères est assuré par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Avance.

La fréquence de ramassage est de 1 fois par semaine en hiver et 2 fois en été, pour les ordures ménagères (déchets ménagers et assimilés), qui sont transportées ensuite au Centre d'Enfouissement Technique de Sorbiers.

Une déchetterie intercommunale, située sur la commune d'Avançon est à disposition des habitants pour des dépôts de déchets classiques, en apport volontaire.

Le tri sélectif a été mis en place sur le territoire de la CC de la Vallée de l'Avance, avec la création de points d'apport volontaire, comportant trois contenants différents (verre / papier / emballages ménagers). Deux points d'apport existent sur le territoire de La Bâtie-Vieille.

I.2.5. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

I.2.5.1 - Equipement scolaire

La Commune de La Bâtie-Vieille dispose d'un groupe scolaire public comportant 1 classe unique en fonctionnement, regroupant des enfants de grande section maternelle et de tous les niveaux du primaire.

L'effectif à la rentrée 2003 était de 14 élèves. L'école dispose d'une capacité d'accueil d'environ 4 à 6 enfants supplémentaires dans cette configuration de classe unique.

La cantine de l'école fournit en moyenne 7 à 8 repas par jour. L'école propose une garderie, pour l'accueil des enfants le matin et le soir.

Les élèves scolarisés dans le secondaire sont accueillis dans les trois collèges et lycées de Gap.

L'école emploie 2 personnes (temps partiels) payées par la commune (cantine, garderie et ménage).

1.2.5.2 – Equipements divers

La Commune dispose d'une salle d'activités, située en rez-de-chaussée de la mairie, servant aux scolaires et aux associations.

L'office religieux catholique est célébré 2 fois par mois en l'église du village.

Pour les autres équipements publics (sportifs, culturels, soins, etc...), les habitants de La Bâtie-Vieille fréquentent les communes de la Bâtie-Neuve et de Gap.

Synthèse et évaluation des besoins en matière d'équipements

La Bâtie-Vieille dispose d'un niveau de desserte, de services et d'équipements d'infrastructures et de superstructures adapté pour une commune de cette taille. L'école présente une capacité d'accueil immédiate d'une demi-douzaine d'enfants.

Les caractéristiques actuelles et les possibilités d'extension des réseaux, notamment d'alimentation en eau potable et d'évacuation et traitement des eaux usées (intégrant la future station d'épuration), permettent d'absorber le développement futur de l'urbanisation.

De même, l'augmentation du volume d'ordures ménagères à collecter et à traiter, liée au futur développement de l'urbanisation sur le territoire de la commune, peut être pris en charge par la CC de la Vallée de l'Avance dans le cadre de ses compétences.

* * * * *

PARTIE II

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

D'une superficie totale de 905 hectares, la Commune de La Bâtie-Vieille est située en zone de moyenne montagne, dans le secteur rural périphérique à l'agglomération gapençaise. Elle se développe entre des altitudes qui varient de 780 mètres, au niveau de la Luye, à plus de 1.050 mètres au point le plus haut, en limite des champs labourés. La majeure partie des terres de la commune se situe en zone de plateau, entre 850 mètres et 1.000 mètres d'altitude.

Les sols sont en général de qualité très moyenne. La plupart sont très riches en argile. La plupart des terrains étant en pente, l'érosion et le ravinement sont occasionnés par des eaux de ruissellement mal maîtrisées.

Située en zone de moyenne montagne, dans les Alpes du Sud, la Bâtie-Vieille bénéficie d'un climat qui subit les influences méditerranéennes (précipitations faibles à moyenne et étés chauds) et la rigueur du climat alpin (hivers froids, pouvant être enneigés). Le vent dominant est la bise ou vent du Nord qui descend des cols de Manse et de Bayard.

Cette rencontre de différents types de climats se retrouve dans la végétation qui présente un caractère de transition entre monde méditerranéen et milieu alpin (type « montagnard-méditerranéen ») : les faibles altitudes induisent la prédominance du pin sylvestre et du chêne pubescent, au milieu de peuplements composites, avec les essences méditerranéennes qui l'accompagnent (thym, lavande officinale, genêt cendré, etc.)

Plus de la moitié de la superficie communal est occupée par une agriculture traditionnelle extensive (polyculture, élevage) moderne.

Environ 40% de la superficie communale est couverte par des bois et forêts à conserver en raison de leur rôle de protection contre les vents, l'érosion éolienne et l'érosion hydrique, et de leur qualité paysagère.

II.2. PATRIMOINE HISTORIQUE, CULTUREL, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER :

La Commune de La Bâtie-Vieille présente un patrimoine historique, culturel, environnemental et paysager assez exceptionnel.

II.2.1. Sites archéologiques et historiques

La Commune de la Bâtie-Vieille ne compte aucun site classé ou inscrit à l'inventaire des monument historique.

Néanmoins, des travaux ont été réalisés pour sécuriser la tour de gué médiévale et le sentier historique. Les sites archéologiques de la Commune (village médiéval, Tour Ruinée, ancien hôpital des Cordeliers), actuellement classés en zone NC agricole, à moins d'être situés en zone N (plus contraignante), pourraient faire l'objet d'un périmètre de protection.

II.2.2. Les paysages naturels et agricoles : descriptif et enjeux

Le territoire communal est un milieu de moyenne montagne, qui se développe sur des zones aux expositions variées. Ce milieu est habité, entretenu, cultivé, et comporte de vastes espaces ouverts. Le paysage agricole est composé de larges parcelles labourables ou de prairies, imbriquées avec des parcelles forestières, la végétation naturelle plus broussailleuse étant reléguée sur les pentes trop raides.

L'enjeu principal du paysage agricole de la Bâtie-Vieille réside dans le maintien des espaces agricoles et la préservation des espaces boisés qui structurent le paysage et confèrent à la commune son cadre de vie rural.

A cet égard, il faut noter que le territoire communal de la Bâtie-Vieille compte nombre d'espaces boisés et de sites de qualité environnementale et paysagère, non pris en compte dans le POS actuel, qui ne comporte aucune zone ND (zone naturelle à préserver, inconstructible). Il convient donc de créer, dans le PLU, de telles zones de protection, sans pour autant que cela affecte les espaces destinés à l'agriculture.

II.2.3. Le paysage urbain : descriptif et enjeux

L'urbanisation traditionnelle se trouve sous différentes formes :

- quelques fermes isolées, pour la plupart en activité.
- le chef-lieu et deux hameaux groupés, le Grand Larra et les Guérins. Le chef-lieu est abrité, adossé à un épaulement, et bénéficie d'une exposition favorable.
- des extensions urbaines sous forme d'habitat individuel : secteur des Trousses, à proximité du Grand Larra, intégré dans un espace boisé. Secteurs de Thomasse et du Collet, à proximité du chef-lieu.

L'architecture ne présente pas de caractéristiques marquées, hormis les caractères classiques des constructions rurales dans les noyaux villageois anciens.

Les enjeux principaux de La Bâtie-Vieille en termes de paysage urbain, résident dans :

- une bonne gestion de la poursuite de l'urbanisation, limitée, et centrée sur le chef-lieu et les hameaux existants, afin de conserver une structure urbaine et de village cohérente avec l'image actuelle.
Il s'agit notamment de limiter clairement le développement du chef-lieu, en préservant la forme urbaine existante du vieux village : pas d'extension sur l'épaulement nord, ni sur la frange sud. En revanche, il s'agit de renforcer la constructibilité de secteurs partiellement construits à proximité immédiate du chef-lieu (Thomasse, le Collet ...) en créant de petites zones constructibles nouvelles, de marquer l'entrée du chef-lieu en renforçant la continuité urbaine, avec l'urbanisation du secteur du Laux.
- la requalification des espaces publics, en prévoyant notamment des réaménagements de voiries dans la traversée du chef-lieu et du Grand Larra, et la création d'un espace public (parking, aire de jeux ...) au cœur du chef-lieu.
- la limitation de l'extension de l'urbanisation dans les hameaux existants des Guérins et du Grand Larra, afin de conserver les silhouettes bâties actuelles.

II.3 - LES RISQUES NATURELS

Il n'est pas prévu d'établir un Plan de Prévention des Risques (PPR) sur la commune de La Bâtie-Vieille, à la date d'établissement du présent dossier PLU.

Ont été identifiés sur le territoire communal :

- des terrains d'une stabilité douteuse, sur l'ensemble de sa partie aval et sur son extrémité amont ;
- des risques torrentiels liés à la Luye ;
- des risques d'érosion disséminés sur divers secteur du territoire communal, concernant notamment le Chef-Lieu et le hameau du Grand Larra.

Par ailleurs, le territoire de la Bâtie-Vieille :

- est soumis à une sismicité très faible mais non négligeable, avec un classement en zone IA, qui impose aux constructeurs le respect de règles de construction parasismiques spécifiques adaptées.
- est concerné par un risque potentiel de feu de forêt. A ce titre, les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2004-131-3 du 9 juin 2004 s'appliquent, avec en particulier les obligations en matière de débroussaillage. (arrêté relatif à la prévention des incendies de forêts, classement des massifs et réglementation du débroussaillage).

* * * * *

PARTIE III

PRESENTATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA DELIMITATION DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dans le cadre de l'établissement de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de La Bâtie-Vieille s'est appliquée à établir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce n°2 du dossier) retenant des orientations d'urbanisme, d'aménagement et de développement favorisant une structuration du territoire communal en accord avec les principes énoncés dans les articles L.110 et L.121- 1 du code de l'urbanisme, afin de répondre au mieux aux besoins des populations résidentes actuelles et futures et aux impératifs d'un développement harmonieux et durable. Ces orientations d'aménagement, d'urbanisme et de développement trouvent leur traduction dans la délimitation des différentes zones du PLU.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones ont été définis comme il suit.

III.1. ANALYSE DES DONNEES LOCALES :

La nécessité actuelle d'établir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme (PLU), passe par la définition d'un véritable projet urbain qui exprime une volonté d'aménager le territoire communal dans une cohérence recherchée et choisie. Les caractéristiques qui peuvent constituer une base de réflexion sur le territoire de la Bâtie-Vieille sont :

- deux axes principaux de desserte de la Commune,
- des espaces urbanisés séparés par de vastes zones naturelles,
- des servitudes EDF (4 ouvrages haute-tension),
- des risques naturels à prendre en compte, et
- un regroupement des équipements publics au Chef-Lieu.

La prise en compte de ces caractéristiques tend à concentrer les interventions sur le Chef-Lieu et ses abords immédiats. Un effort doit donc se faire pour le conforter, le renforcer et le développer de manière harmonieuse. Il faut souligner le développement du Chef-Lieu est contraint par les éléments suivants :

- la « barrière » constituée par la ligne haute-tension située au Sud du village,
- le blocage naturel constitué par la colline sur laquelle s'adosse le vieux village à l'Est,
- la présence d'un paysage environnant de type « bocage » à préserver.

Par ailleurs, on note l'existence d'une urbanisation qui s'est développée sous la forme de lotissement, dans le secteur du Laux, séparée du vieux village par une zone agricole.

III.2. IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE :

III.2.1. Le chef Lieu

Compte tenu de ces éléments, les premières réflexions ont conduit à délimiter quatre zones potentielles de développement de l'urbanisation, toutes situées au Chef-Lieu :

- la zone du Laux, pour partie agricole entre deux zones d'urbanisation du Chef-Lieu
- le versant Nord du village (secteur du Tréchatel)
- la clairière au Nord-Ouest du secteur du Collet (Bois des Seigneurs)
- une bande du secteur agricole dans le secteur de l'Adroit (le long de la voie d'accès au Collet, face au secteur du Laux).

Cette nouvelle organisation permettrait d'intégrer l'urbanisation périphérique existante (le Collet, Tréchatel,...), de créer un nouveau centre d'équilibre et de renforcer le Chef-Lieu en créant un véritable bourg.

Trois zones de développement de l'urbanisation ont en définitives été retenues dans les secteurs du Laux, de Thomasse (à proximité du Sarret) et du Collet. Les trois zones d'urbanisation future définies sont modestes. Elles sont directement rattachées au secteur d'urbanisation récente du Chef-Lieu situé au Nord de celui-ci.

En terme de zonage, ces différents secteurs d'urbanisation future ont été classé en zone AU (à urbaniser), ce qui permet, à travers des dispositions réglementaires, d'une part, de conditionner l'urbanisation au montage d'une opération d'ensemble et à l'établissement d'un schéma d'organisation et d'aménagement en concertation avec la Commune permettant un meilleur contrôle de la cohérence du développement urbain, d'autre part, d'instaurer un régime de participation financière des bénéficiaires d'autorisation de construire pour la création d'équipements.

Le village du Chef-Lieu

L'ancien village du Chef-Lieu, du fait de sa configuration en « village-rue » offre peu de possibilité de construire. Néanmoins, la création d'équipements publics permettra de lui redonner un caractère central au sein de la commune.

Le Laux

Située en continuité du village, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra d'intégrer l'urbanisation ancienne du Chef-Lieu à l'habitat diffus et récemment construit en périphérie du Collet et de Tréchatel, dans le respect des dispositions de la Loi Montagne, imposant le développement d'une urbanisation en continuité des villages et des bourgs.

L'urbanisation à prévoir sur ce secteur devra se conformer aux formes et topographie du terrain, caractérisées par une « forme en cirque », dont le centre est constitué par d'anciens terrains marécageux.

Il est prévu de diviser ce terrain en une dizaine de lots. Il s'agit là de la zone d'extension principale prévue au PLU.

Thomasse

Le secteur de Thomasse (ou Pré d'Augier, classé en zone NAc au POS) a été initialement destiné à un usage de zone artisanale. Cependant, notamment en raison d'une topographie et d'une accessibilité contraignante pour les artisans, le développement de cette zone d'activités paraît difficile (de surcroît, dans le cadre de l'intercommunalité, il existe un site plus bas dans la vallée plus adapté pour la création d'une zone artisanale).

Ce secteur, en continuité directe de la zone UB, en extension logique de celle-ci, plus propice à la réalisation d'un programme d'habitat, est donc requalifié.

La Commune, propriétaire de ces terrains, y prévoit la création de 3 à 7 lots afin de répondre favorablement à des demandes de constructibilité, notamment au vu de la pression foncière forte qui s'exerce sur la commune du fait de sa proximité de Gap. Situé le long de la voirie, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera la création d'une nouvelle voie de desserte interne, avec un seul débouché sur la route.

Le Collet

Des demandes de constructibilité ont été présentées dans le secteur du Collet, à la charnière avec le secteur urbanisé du Laux. Il a été décidé d'accorder la constructibilité de ce secteur sous réserve que le propriétaire réalise un accès supplémentaire à travers le lotissement, la voie de desserte existante étant une voie sans issue, difficilement praticable en hiver.

En effet, un lotissement a été construit dans les années 1975-1976 dans ce secteur. Ce lotissement est desservi par :

- une voie sans issue à l'Est, située au centre des habitations, qui pose des problèmes de sécurisation pour l'accès des services de secours et de ramassage des ordures (absence d'aire de retournement).
- une voie sans issue à l'Ouest très en pente, qui rend l'accès et le déneigement difficiles en période hivernale.

Dans le cadre de la révision du POS et en raison des demandes de constructibilité présentées sur les parcelles 196 et 209 à l'Ouest de ce lotissement, il est souhaitable de résoudre ce double problème.

Dans la situation actuelle, si ce problème est résolu, la constructibilité des parcelles 196 et 209 est possible puisqu'elle est conforme aux Lois « Paysage » et « Montagne ».

Il a donc été décidé la mise en place d'un emplacement réservé sur les parcelles où il faudrait créer une portion de route supplémentaire afin de raccorder les deux voies sans issue (le dimensionnement est difficile à évaluer sans projet préexistant, mais le principe est porté au plan de zonage).

Le Praou

A l'extrémité Sud du Chef-Lieu : le Praou offre encore quelques terrains constructibles dans le respect des Lois Montagne et Paysage.

D'une manière générale :

Le règlement de PLU peut néanmoins autoriser l'installation d'artisans (boulangers, épiciers, artisans d'art, menuisiers, etc.) dans le hameau sous conditions, en prévoyant des dispositions de protection contre les risques de nuisance (sonores, olfactives, etc.) que pourraient provoquer ces installations artisanales.

III.2.2. Le Grand Larra

Le Grand Larra se compose de deux unités urbanisées « noyées » dans une vaste zone naturelle qu'il convient de préserver afin de conserver la silhouette du hameau. Le PLU prévoit un élargissement limité de ces deux zones urbaines.

III.2.3. Les Guérins

Le hameau des Guérins ne présente qu'un très faible potentiel de constructibilité, le choix ayant été fait d'y limiter au maximum les zones urbaines dans un souci de protection du bâti et de la perception du hameau ancien, ainsi que de prendre en compte les unités agricoles existantes à travers la création de zones *non aedificandi* d'un rayon de cent mètres autour de ces dernières, conformément aux dispositions de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999. Des constructions pourraient éventuellement être autorisées par dérogation dans ce périmètre de protection, et le classement en UB offre des terrains constructibles au-delà de la limite du rayon de 100 m.

III.3. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

Les motivations ayant précédé la proposition du projet d'aménagement et de développement durable sont :

- Les contraintes du porter à connaissance :
 - protection forestière et aléas ou risques naturels définissant les zones N de la Commune
 - schéma d'assainissement sur le chef-lieu et les hameaux
 - etc.
- La Loi Montagne et la Loi Paysage
 - richesse patrimoniale
 - caractéristiques foncières et paysagères
- La demande d'aménagement
 - développement mesuré en continuité du bâti existant
 - restructuration du chef-lieu et extensions limitées des hameaux
- Les voies d'accès principales
- La préservation et le développement de l'activité agricole

Ainsi, il a été défini :

- 4 étages de protection : zone N
 - au Nord, 1^{er} versant en bordure de la Luye, sur le coteau donnant accès depuis la RN 94 à la commune et s'étageant jusqu'à la première urbanisation du Grand Larra ;
 - à l'étage médian, à l'amont de l'accès depuis Rambaud et Gap, en continuité du relief Est-Ouest dominant le Chef-Lieu ;
 - au Sud-Ouest, sur un ensemble de coteaux boisés à préserver et au Sud, en amont du hameau des Guérins (qui comporte un secteur Nh), dans des secteurs de protection des versants hauts de la commune.

Ces protections visent à protéger, outre des terrains fragiles, l'approche visuel de l'ensemble du versant en intégrant les silhouettes bâties.

- 3 secteurs d'urbanisation qui se déclinent altimétriquement :
 - A l'aval autour du hameau du Grand Larra et du lotissement en cours de réalisation : les extensions urbaines sont très limitées et finissent les opérations en cours. Une zone naturelle a été créée à l'aval du hameau ancien pour la mise en valeur du hameau, afin d'éviter toute construction, y compris agricole, aux abords du bâti existant.
 - Au Chef-Lieu : délimitation de l'urbanisation de « centre-bourg » type UA et des extensions récentes, type UB. Des zones d'urbanisation future sont projetées dans des zones interstitielles afin de recoudre les tissus existant et de créer un nouveau pôle urbanisé. Des protections périphériques et paysagères sont instituées afin de préserver la silhouette du bâti et de le mettre en valeur.
 - Aux Guérins sont prévues : une extension urbaine limitée aux zones déjà urbanisées ; une prise en compte des unités agricoles existantes, et de leur éventuel développement, à travers un élargissement de la zone agricole ; et la création d'un secteur Nh de taille et de capacité d'accueil limitées, ainsi que d'une zone naturelle, inconstructible, en amont du village, dans un souci de protection des entités bâties et de la perception du hameau ancien.
- 3 zones (AU) d'aménagement futur au Chef-Lieu qui nécessitent des schémas spécifiques d'aménagement.

III.4. TRADUCTION DU P.A.D.D. EN TERMES DE ZONAGE :

III.4.1. Généralités :

III.4.1.1. La protection des espaces naturels

Le POS actuel, malgré l'existence d'espaces boisés, de sites de qualité environnementale et paysagère, et la présence de risques identifiés, ne compte aucune zone ND. Il ne fait état que de zone NC, agricoles. Il convient donc, dans le cadre de la révision totale du POS et de l'élaboration du PLU, de créer des zones naturelles, désormais dites « N », non constructibles, et d'y intégrer certains secteurs du territoire communal, soit en raison des risques naturels qui y existent, soit en raison de leur qualité environnementale ou paysagère.

Trois zones de protection par une classification N sont proposées :

- au Nord, premier versant en bordure de la Luye, sur le coteau donnant accès depuis la RN 94 à la Commune et s'étageant jusqu'à la première urbanisation du Grand Larra ;
- à l'étage médian, à l'amont de l'accès depuis Rambaud et Gap, en continuité du relief Est-Ouest dominant le Chef Lieu (le grand plateau situé entre le Grand Larra et le Chef Lieu constitue un vaste espace agricole sensible sur le plan paysager, probablement humide (présence de roseaux par endroits) qui mériteraient qu'aucune construction ne s'y développe) ;
- au Sud-Ouest sur des coteaux boisés sensibles ;
- au Sud, à l'amont du hameau des Guérins, dans des secteurs de protection des versants hauts.

Ces protections visent à préserver, outre des terrains fragiles, l'approche visuelle de l'ensemble du versant en intégrant les silhouettes bâties depuis le bassin gapençais.

III.4.1.2. Délimitation des zones U et AU

Dans le cadre de la délimitation des zones U au niveau du village du Chef-Lieu et des hameaux du Grand Larra et des Guérins, se distinguent : des zones d'urbanisation dense et continue caractéristique des villages anciens (classées en UA), des zones d'extension urbaine récente et discontinue (classées en UB), et des secteurs de faible densité (classés en UC et en Nh).

La création de trois zones d'aménagement futur, classées en AU, situées dans des espaces interstitiels entre le centre ancien du Chef-Lieu et ses extensions plus récentes, a été décidée. Ces trois zones nécessitent l'établissement de schémas spécifiques d'aménagement.

III.4.1.3. Préservation des terres agricoles classées en zone A

Etant donnée l'importance de l'activité agricole sur la commune, il a été décidé de conserver de larges zones agricoles, classées en A, sur lesquelles les constructions nécessaires aux exploitations sont autorisées.

III.4.2. Délimitation des zones du PLU :

Le zonage du PLU proposé entend répondre, dans la mesure du possible, à une logique de développement urbain globale visant à mettre en cohérence différents critères : pression foncière, activité agricole et préservation du paysage. Ce dernier, devant être conforme aux recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement, a tenu compte ensuite, dans la mesure du possible, des demandes de constructibilité portées sur le registre de concertation.

III.4.2.1. Le Chef-Lieu

Zone UA

Réduction de la zone UA agglomérée actuelle aux limites du bâti du centre ancien, des extensions pouvant avoir des répercussions malvenues sur le paysage (tour médiévale, etc.).

Zone UB

- Secteur Le Sarret :

Extension de la zone UB au Sud du secteur Le Sarret, pour prendre en compte les demandes de constructibilité présentées sur le registre de la concertation publique, en outre pour les parcelles n°20, 132 et 163, pour la réalisation d'un projet de Musée.

- Le Village :

Création de deux zones UB, au Sud et à l'Est du Village, pour conforter l'urbanisation périphérique du village (différenciation de la zone urbaine UA agglomérée du centre ancien et de l'urbanisation plus diffuse et récente en périphérie) et admettre les demandes de constructibilité présentées dans ce secteur (secteur du Praou)

Zone AU

- Secteur Thomasse (Pré d'Augier) :

Remplacement de la moitié de la zone NAc (à destination d'activités artisanales) par une zone AU d'urbanisation future destinée à de l'habitat (l'autre partie de l'ancienne zone NAc étant reclassé en zone N, naturelle, inconstructible).

- Secteur Le Collet :

Création d'une zone AU, en extension de la zone urbanisée UB vers le Nord, afin de répondre à des demandes de constructibilité (étant précisé que la topographie du terrain nécessitant la mise en place d'une pompe de relevage pour permettre l'assainissement du secteur). En outre, cette classification permettrait de réaliser le projet d'aire de retournement et le prolongement de la voie de desserte interne du lotissement pour desservir les parcelles nouvellement constructibles.

- Secteur Le Laux :

Création d'une zone AU, sur le secteur agricole du Laux, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation sous forme d'habitat individuel de cette zone charnière située entre le village et les quartiers de Thomasse et du Collet. Ce terrain, à la topographie « en cuvette », présente des risques d'inondation qu'un schéma d'aménagement de zone, dont les conditions d'établissement devront être fixées dans le règlement de PLU, devra prendre en compte. Ce dernier devra être élaboré par, ou en concertation avec, la Commune, compte tenu de sa localisation en entrée de village-centre et de la qualité du site. Les équipements et aménagements de ce secteur devront être réalisés par l'aménageur de cette zone.

Zone N

Compte tenu de l'intérêt historique et architectural de la Tour, la mise en place d'une zone N de protection autour de celle-ci et s'étendant aux espaces boisés existants, est préconisée.

Zone A

Ce zonage correspond à la zone agricole existant derrière l'épaulement sur lequel est installé le village.

Espaces boisés classés

- Chef-Lieu :

Création d'espaces boisés classés sur des bosquets de qualité existant en contrebas du village.

- Secteurs du Collet et du Sarret :

Inscription d'une partie du boisement du secteur recouvrant les parcelles 130, 131, 132 et 163, ainsi que du secteur recouvrant les parcelles n°83 et 218,n en aval du Sarret, en Espaces Boisés Classés, au titre de leur qualité paysagère.

Les emplacements réservés

- **Chef-Lieu :**

Lors de l'établissement du POS (en 1988), un emplacement réservé (n°1) a été créé sur une partie de la parcelle 115 section AB au centre du village, en zone UA afin de permettre la création d'équipements et d'espaces publics, ainsi que d'un parking. En 1998, la nouvelle municipalité poursuit la réflexion sur ce projet d'aménagement avec la volonté de l'étendre jusqu'au ruisseau avec la création d'une voie de dégagement.

Celui-ci est repris aujourd'hui et porte le n°18 et n°19 pour son accès depuis le chemin vicinal n°2.

- Au centre du Chef-Lieu, au débouché du chemin vicinal n°2, un emplacement réservé est créé en limite de parcelle construite pour l'élargissement du carrefour ;
- De même les emplacements réservés 15, 16 et 17 pour obtenir des caractéristiques d'accessibilité au bâti existant ;
- Les emplacements réservés 12, 13, et 14 permettent la création de voie nouvelle de desserte des zones AU ou de leur accès.

- **Le Collet :**

Création d'un emplacement réservé dans le lotissement du Collet pour résoudre le problème fonctionnel lié à l'impasse (accessibilité des véhicules publics, déneigement, etc.), complémentairement à la desserte de la zone AU (cf ci-avant).

III.4.2.2. Le Grand Lara

Zone UA

Maintien de la zone UA de la partie agglomérée du village ancien en l'élargissant jusqu'à la parcelle 211.

Zone UB

Élargissement de la zone UB pour prendre en compte les constructions récentes des parcelles 264 et 193 et les parcelles n°187 et n°211 attenantes aux trois zones constructibles UA et UB.

Zone UC

Classification du secteur des Trousses, actuellement en UB, et où un lotissement est en cours de réalisation, en zone UC. Ce zonage a été légèrement élargi par rapport au précédent zonage UB pour prendre en compte les demandes de constructibilité présentées et donner de la cohérence à cette zone, tout en s'arrêtant en limite du bâti.

La classification en UC de cette zone permet de limiter l'urbanisation de ce secteur, partiellement équipé, dans lequel un habitat individuel diffus existe déjà, et notamment d'y établir un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent permettant d'instituer un régime de participation à la réalisation d'équipements et de voiries des bénéficiaires de permis de construire.

Zone N

Classification du secteur en aval des Trousses en zone N, au titre de la qualité paysagère du versant.

Emplacements réservés

Création d'emplacements réservés en vue de l'amélioration des voies d'accès et de la nécessaire réalisation de voiries internes dans le lotissement des Trousses.

Création de plusieurs emplacements réservés (6, 7, 8 et 9) dans le hameau ancien du Grand Lara afin de supprimer un goulet d'étranglement et créer un parking devant la chapelle au départ du sentier historique et aux abords de la fontaine pour permettre des aménagements ultérieurs.

III.4.2.3. Les Guérins

Zone UA

Il paraît opportun de réduire la zone UA actuelle, au profit d'une zone A (agricole), afin d'interdire toute construction dans le périmètre d'un rayon de 100 mètres autour des unités agricoles situées à l'Ouest et au Sud de cette zone, conformément à la réglementation en vigueur.

Cela revient à exclure de la zone UA, toute la frange Ouest de l'ancienne zone Ua et, au Sud, les parcelles situées en bordure de chemin vicinal, restreignant ainsi la zone UA au limite du bâti existant dans ses parties Ouest et Sud.

Zone UB

Les zones UB, zones d'extension urbaine récente, sont sensiblement étendues afin de répondre favorablement aux demandes de constructibilité formulées dans un souci de prise en compte des unités agricoles existantes, de la topographie, et de la cohérence du projet d'urbanisme.

- **Le Grand Champ :**

Petite extension et redéfinition de la zone UB limitrophe à la zone UA au Nord de façon à répondre partiellement aux demandes de constructibilité et à prendre en compte la topographie du site.

- **Les Guérins :**

Création d'une zone UB, située à l'Ouest du village des Guérins, dont les limites correspondent à celles des zones *non aedificandi* en périphérie des unités agricoles de ce secteur, afin d'y intégrer les constructions non agricoles réalisées en zone NC pour lesquelles des demandes de constructibilité ont été formulées.

- **Les Comptes :**

Extension à l'Ouest en limite de la zone UB existante, dans le respect d'un périmètre de 50 mètres de l'unité agricole avoisinante. (Il convient néanmoins de préciser, qu'ayant été décidé de porter à 100 mètres le rayon de la zone *non aedificandi* autour de ladite ferme, cette zone est pour l'heure, largement inconstructible).

Rectification à l'Est de la limite de la zone UB actuelle afin d'homogénéiser ce zonage.

Zone N

Compte tenu de l'intérêt du paysage, il a été créé une zone naturelle en amont du noyau villageois, sur les parties hautes, en amont du hameau, précédemment classé en zone agricole. Une telle classification n'empêcherait pas l'exploitation agricole des terres tout en préservant cette zone d'un risque de mitage. La création de ces zones N aux abords du village des Guérins se justifie dans le cadre du projet général de préservation de l'environnement et du patrimoine naturel paysager du territoire communal afin de préserver la silhouette bâtie du hameau et de l'intégrer dans le paysage, ce versant étant exposé aux vues (secteur Est : Les Comptes, le Grand Champ).

Secteur Nh : Les Vallons :

Maintien et requalification en zone Nh de l'actuelle zone UB du secteur amont des Vallons, avec une extension au Nord-Est afin de prendre en compte une demande de constructibilité.

(Il convient de préciser, que dans ce secteur, les travaux d'assainissement sont à la charge des propriétaires).

Zone A

La zone NC, ou A dans la nouvelle appellation, c'est-à-dire agricole, est conservée sur l'ensemble du secteur des Guérins. Elle inclut les exploitations agricoles, et notamment leurs bâtiments, existants, afin de permettre leur extension éventuelle et l'accueil de nouveaux agriculteurs.

Boisements classés

Il est apparu opportun de créer des boisements classés :

- à l'Ouest de la nouvelle zone A du secteur des Vallons.

PARTIE IV

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

IV.1. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

La Loi Paysage stipule que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des sites et des paysages et la maîtrise de leur évolution, notamment en identifiant des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou écologique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les prescriptions, ainsi que les observations faites sur le terrain, ayant trait à la préservation des paysages ont été prises en compte.

IV.1.1. La préservation des paysages naturels et agricoles :

Les éléments du PADD, comme ceux du règlement du présent PLU, visent la préservation des espaces naturels et agricoles d'une qualité paysagère significative. Ainsi, les orientations du PADD et les dispositions du règlement ont pour objectifs :

- le maintien des espaces agricoles les plus significatifs d'un point de vue paysager, à travers un classement en zone naturelle inconstructible ;
- l'intégration des bâtiments agricoles ;
- la préservation des coteaux boisés et des versants et de leur perception à travers un classement en zone naturelle inconstructible et/ou d'espaces boisés classés.

IV.1.2. La maîtrise de l'étalement urbain :

En application des articles L.110 et L.121-10 du code de l'urbanisme, qui préconisent notamment un usage économe des sols et une limitation de l'utilisation de l'espace, il convient d'éviter toute dispersion dans la zone rurale de la Commune et de se tenir aux noyaux existants. Les dispositions de la loi du 9 janvier 1985 modifiée, relative au développement et à la protection de la montagne, viennent renforcer ces prescriptions en introduisant au code de l'urbanisme, notamment à l'article L.145-3-III, un principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante.

Conformément aux principes énoncés ci-dessus, l'ensemble des zones d'urbanisation future, a été défini en périphérie directe des zones urbanisées et de manière équilibrée et cohérente au vue des caractéristiques et des contraintes du territoire communal. Les extensions projetées sont limitées aux superficies nécessaires à la réalisation de projets précis, et ont été définies au vu des demandes de constructibilité pour de l'habitat sur la Commune.

Ainsi, les dispositions du présent PLU tendent à gérer au mieux la croissance urbaine afin de conserver une structure de village cohérente, en maîtrisant l'étalement urbain.

IV.1.3. La préservation et la mise en valeur du patrimoine communal :

La préservation et la mise en valeur d'éléments du patrimoine communal : monuments historiques, sites archéologique, etc. sont assurées par une classification en zone naturelle non constructible à préserver.

IV.2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

La prise en compte des risques naturels a fortement influencé la délimitation d'un zonage sur le territoire communal de La Bâtie-Vieille.

Ainsi, sont classés en zone naturelle non constructible l'ensemble des secteurs contraints par des risques naturels.

Par ailleurs, la maîtrise et l'inscription du développement de l'urbanisation en périphérie immédiate des villages existants, limite le mitage de la campagne et les risques d'exposition aux incendies.

* * * * *

PARTIE V

COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.L.U PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE

V.1. PRESCRIPTIONS NATIONALES

V.1.1. Principe d'équilibre du PLU – Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (...).

Le PLU de la Bâtie-Vieille respecte ce principe d'équilibre dans la mesure où :

- le développement urbain est maîtrisé à travers des zones AU en contiguïté du chef-lieu et au niveau du hameau des Guérins et la réalisation d'opérations d'ensemble nécessitant l'établissement de schémas d'urbanisation ;
- des emplacements réservés sont prévus pour l'amélioration et la sécurisation des voiries,
- de l'environnement urbain, notamment dans le centre ancien, (aménagement d'espaces publics, élargissement de voies, aménagements d'espaces verts et de loisirs...)
- les zones rurales sont protégées par un classement en zone agricole A,
- les espaces naturels du territoire communal, les versants et secteurs exposés à des risques torrentiels, d'érosion et de stabilité douteuse sont classés en zone naturelle N,
- les grands espaces naturels sont protégés par un classement en zone naturelle N,
- les paysages ont été pris en compte, notamment par la limitation de l'extension urbaine en continuité de l'urbanisation existante et en respectant largement les coupures naturelles existantes, la définition de règles de construction permettant une intégration dans les sites (limitation des hauteurs, aspect extérieur ...).

V.1.2. La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages

Ce texte dispose que le PLU est un document de maîtrise de l'évolution des paysages de la Commune. A ce titre, il doit permettre à la collectivité d'identifier les éléments remarquables du paysage et d'imposer au moins aux propriétaires d'informer la Commune de leurs intentions de travaux dans ceux-ci.

Cette procédure constitue une étape intermédiaire à celle du classement des sites, car moins contraignante. Elle n'en demeure pas moins un outil de négociation avec les pétitionnaires pour permettre le maintien de la qualité des espaces.

A ce titre :

- les enjeux paysagers identifiés dans le site apparaissant, le cas échéant, dans l'Atlas Paysager Départemental doivent être pris en compte ;
- la mise en œuvre de la procédure d'élaboration du PLU doit être l'occasion de réfléchir sur l'opportunité d'utiliser les espaces à vocation agricole, paysagère et ceux soumis aux risques comme zones de transition entre les différentes zones urbanisées et quartiers.

V.1.3. La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'Eau

En vertu des dispositions de la Loi sur l'Eau, la Collectivité doit préciser les zones faisant l'objet d'un assainissement collectif (et ses obligations en matière de traitement des eaux à l'horizon 2002), ainsi que les zones où un assainissement individuel est possible, sachant que la constructibilité est désormais limitée à ces deux catégories d'espaces.

En matière d'assainissement, il convient de reporter les zones relevant de l'assainissement individuel et celles relevant de l'assainissement collectif dans les documents du PLU. De même, le (ou les) périmètre(s) de protection des captages d'eau potable alimentant la Commune devra(ont) être reportés sur le document d'urbanisme après que les procédures de régularisation ont été réalisées.

Pour les nouvelles zones à urbaniser, l'approvisionnement en eau potable, comme le traitement des effluents, devra être justifié en termes de qualité et de quantité. A ce titre, les dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme stipulent que « lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Voir à ce sujet, ci-avant, partie I, paragraphe I.2.4 relatif aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

V.1.4. La loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999 qui définit les conditions d'éloignement respectives entre l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles et les bâtiments à usage d'habitation.

Rappel des dispositions spécifiques aux installations agricoles : (« réciprocité ») : lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes (Code Rural, art. L.111-3).

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent (Loi SRU n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 204), une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers, et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Cette disposition s'applique sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que les installations agricoles qu'elles relèvent ou non de la législation des installations classées.

V.2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

V.2.1. La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative aux prescriptions spécifiques à la montagne

La loi n°85-30 du 9 janvier 1985, dite Loi Montagne, modifiée, relative au développement et à la protection de la montagne, introduit au code de l'urbanisme, notamment à l'article L.145-3-III, un principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante. Ainsi toute urbanisation nouvelle qui ne serait pas en continuité avec les parties agglomérées est à proscrire. Cependant, la Loi SRU a assoupli ce principe en autorisant des zones d'urbanisation future de taille et capacité d'accueil limitées en dehors des parties urbanisées à titre exceptionnel après accord de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Des Sites (article L.145-3 modifié du code de l'urbanisme).

Ce classement entraîne également d'autres prescriptions particulières : préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, respect de la qualité des sites par le développement touristique.

Conformément à cette Loi, et comme cela a déjà été mentionné ci-avant, les espaces consacrés aux activités rurales ont été classés en zones A, les espaces naturels, ont été classés en zone N.

Le développement de l'urbanisation s'inscrit dans un cadre maîtrisé et fait l'objet de prescriptions opérationnelles, de qualité architecturale et paysagère.

Les extensions urbaines à vocation d'habitat se situent en continuité de l'urbanisation existante, dans le chef-lieu, comme dans les hameaux, où elles sont particulièrement limitées.

V.2.2 – Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Gapençais

La commune de la Bâtie-Vieille est intégrée dans le périmètre du SCOT du Gapençais qui a été défini avant le 31 décembre 2001. Les études d'élaboration de ce document sont en cours.

La commune est comprise dans l'ancien périmètre du SDAU de Gap, approuvé le 20 novembre 1975 par arrêté du Préfet de Région. Ce document interdisait d'une façon générale l'urbanisation diffuse, sauf autour des hameaux.

Les dispositions prévues au PLU sont conformes à cette orientation, le développement de l'urbanisation étant prévu en continuité de l'existant, autour du chef-lieu et des hameaux existants.

Le SDAU précise par ailleurs que les zones agricoles seront classées en zones de richesses économiques NC et que les espaces boisés et les zones de sites naturels seront classés en zone ND. Ces dispositions ont été reprises dans le PLU, sous les appellations de zones A et N désormais en vigueur. Il y a lieu de noter que les zones N ont été redéfinies en termes d'emprises et élargies, au regard de l'occupation réelle des terrains concernés et de leur destination, actuelle et future.

V.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS OU CONTRAINTES RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

V.3.1. Servitudes résultant de l'**instauration de périmètres de protection des eaux potables** et information concernant le problème d'assainissement : ces points ont été largement présentés au chapitre II.3 ci-avant.

V.3.2. Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

EDF exploite sur le territoire de la commune 4 ouvrages d'énergie haute tension indice (sup. à 50 000 V), à savoir trois lignes de 225 000 V et une ligne de 63 000 V.

La servitude prévoit l'inscription d'un couloir de protection de 60 mètres de largeur, axé sous le tracé des lignes, concernant les ancrages, les appuis, le passage, l'élagage et l'abattage des arbres.

V.3.3. Servitudes liées aux risques naturels

Les risques naturels identifiés par le Service Départemental de Restauration des Terrains en Montagne ont été reportés sur le plan de servitudes (5.2) et sur le plan de zonage du PLU.

Les zones concernées par des risques ne concernent pas des zones urbaines, et sont classées en zone naturelle N.

V.3.4. Servitudes forestières

Au titre des servitudes forestières, les terrains soumis sont ceux de la forêt communale de la Bâtie-Vieille d'une surface de 21ha95 a 30 ca.:

Ces terrains, ainsi que ceux situés en bordure, quel qu'en soit le propriétaire, sont soumis à des servitudes générales de protection des forêts applicables à certaines constructions, en application des articles L.151-1 à L.151-6 et R.151.1 à R.151-8 du Code Forestier.

Au titre de la conservation des espaces boisés : Il s'agit de la forêt communale soumise au régime forestier et s'étend sur des terrains en pente dont elle protège le sol contre les risques naturels. En conséquence, il y a lieu de classer ces terrains en zone Naturelle.

Ces éléments sont pris en compte dans le PLU. Les zones boisées concernées sont classées en zone Naturelle N, et sont reportées sur le plan des Servitudes (n°5.2).

V.3.5. Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)

Servitudes de liaisons souterraine : il est nécessaire de prendre en compte le câble à fibres optiques GAP-BRIANCON situé le long de la R.N.94.

V.3.6. Les servitudes liées au chemin de fer

La servitude T1 figurant au plan de servitude du POS approuvé est à reporter.

V.3.7. Les servitudes liées au passage de la canalisation de gaz naturel.

Une servitude liée au transport du gaz naturel traverse la partie basse du territoire communal longeant les zones urbanisées du Grand Larra et du lieu dit Les Trousses telle qu'indiquée sur le plan des contraintes du présent rapport et au plan des servitudes.

V.3.8. Les prescriptions de la Direction Régional des Affaires Culturelles pour la protection du patrimoine archéologique de la commune.

L'article 2 des Dispositions générales du Règlement du PLU précise les démarches à mettre en œuvre en matière de protection du patrimoine historique et archéologique, en particulier dans les secteurs où ont été identifiés les sites, indices, vestiges ... mentionnés au chapitre II.2.1. ci-avant.

V.3.9. Les prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours, qui précisent les caractéristiques des voies d'accès utilisables par les engins de lutte contre l'incendie, et les caractéristiques des réseaux d'alimentation des bornes incendie, en termes de volume, durée et pression ainsi que la densité des poteaux incendie suivant les zones du PLU.

V.3.10. Les recommandations de la Direction Départementale de l'Equipement.
Pour mémoire

V.3.11. Les prescriptions de la Direction Régionale de l'Environnement.
Ces éléments sont pris en compte dans le règlement du PLU.

PARTIE VI

PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

VI.1. GENERALITES

Comme le POS précédemment, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain du territoire communal. Il fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Règlement, documents graphiques et annexes sont au service du projet. Ils définissent les règles d'utilisation et d'occupation des sols en fonction de critères tels que la morphologie des lieux, l'occupation du sol, le paysage, la végétation, l'environnement, la structure foncière, la desserte, les équipements, etc., afin que ces dernières puissent encadrer les évolutions de l'espace de manière à ce que celle-ci s'effectuent en harmonie, rationalité et cohérence.

IV.2. LE ZONAGE

Le règlement du PLU délimite trois catégories de zones :

- des zones urbaines, dites zones U ;
- des zones à urbaniser, dites zones AU ;
- des zones agricoles, dites zones A ;
- des zones naturelles et forestières à protéger, dites zones N.

IV.2.1. Les zones urbaines

Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

IV.2.1.1. La zone UA

La zone UA est une zone d'urbanisation dense, caractérisée par un habitat continu, en alignement sur les voies, du type centre de village.

Elle couvre les noyaux anciens, du Chef-Lieu, du Grand Larra et des Guérins.

IV.2.1.2. La zone UB

La zone UB est une zone d'habitat discontinu, souvent en retrait par rapport aux voiries, caractérisant des tissus d'extension urbaine récente, de densité moyenne, située, à quelques exceptions près, en directe périphérie des noyaux anciens.

Cette zone présente une fonction d'habitat, avec essentiellement des maisons individuelles.

IV.2.1.3. La zone UC

La zone UC est une zone d'habitat diffus, de faible densité, déconnectée des noyaux villageois, avec système d'assainissement autonome individuel à l'aval du Grand Larra.

IV.2.1.4. Bilan de la constructibilité potentielle offerte en zones urbaines

Les possibilités de construire s'établissent à environ :

- en zones UA : pour mémoire (pm), potentiel limité en constructibilité nouvelle, possibilités de réhabilitation, restructuration,
- en zone UB : une trentaine de logements,
- En zone UC : une douzaine de logements.

VI.2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones AU, correspondant à des secteurs à caractère naturel, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont définies par leur localisation géographique sur le territoire communal, par un périmètre, et par leur affectation dominante.

De manière générale, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones AU de la commune ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU (ou des travaux sont prévus pour les étendre et/ou les renforcer).

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par le PADD et le présent règlement (présence d'emplacements réservés structurants figurant au document graphique notamment), et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (ou de leur prise en charge) par les constructeurs (à l'exception des voies prévues en emplacements réservés, à la charge de la commune).

Les zones AU concernent les secteurs du Laux et du Collet et de Pré d'Augier-Thomasse.

VI.2.3. Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles ont vocation à accueillir les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qu'ils recouvrent.

Seules deux catégories de constructions et d'installations sont autorisées en zone A : celles nécessaires aux services publics et celles nécessaires à l'exploitation agricole.

VI.2.4. Les zones naturelles ou forestières (N)

Equipées ou non, les zones N comprennent les secteurs de la Commune à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestières ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit parce qu'inaptes à l'occupation du sol (risques naturels, relief, etc.).

Seules peuvent y être autorisées : les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif et à la mise en valeur des ressources naturelles. Le règlement de PLU doit prévoir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer l'insertion de

ces constructions dans l'environnement, compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Un secteur Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées a été créé à proximité du hameau des Guérins, sur l'emprise (légèrement étendue) de l'ancienne zone UB. Y sont autorisés l'aménagement ou reconstruction après sinistre des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'habitation.

VI.3. LES ESPACES BOISES CLASSES

Le PLU peut classer comme espaces boisés : les bois, forêts, parcs, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, ou encore les arbres isolés, haies et réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Les espaces boisés classés peuvent être situés en zone naturelle comme en zone urbaine.

Le classement des espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres ;
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

Les espaces boisés classés doivent être reportés sur les documents graphiques, mais n'ont pas à figurer sur la liste des servitudes publiques annexées au PLU.

VI.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

VI.4.1. Dispositions générales

Le PLU peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ou à un espace vert fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. La contrepartie de cette prérogative de puissance publique est la possibilité pour le propriétaire de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain.

Les emplacements réservés sont soumis aux dispositions réglementaires de la zone dans laquelle ils se situent.

Les emplacements réservés sont répertoriés par :

- une liste figurant en annexe qui précise pour chacun le numéro renvoyant au document graphique, le bénéficiaire de la réserve (Etat, Commune, Département, etc.), sa destination et sa superficie ; et
- un report sur le document graphique du PLU (plan de zonage) où ils sont repérés par un numéro et une trame spécifique.

VI.4.2. Liste des emplacements réservés dans le cadre de l'établissement du PLU

Cf tableau page suivante

N° des emplacements	Désignation des opérations	Superficie (Approx. m ²)	Bénéficiaire
1	Les Trousses Elargissement chemin	360	Commune
2	Les Trousses Création chemin	1 560	«
3	Les Trousses Elargissement et réaménagement chemin	600	«
4	Elargissement voie entre Les Trousses et le CVO n°1 de la Bâtie-Vieille à Gap par Larra	730	«
5	Création nouvelle voie d'accès aux Trousses (déplacement de l'ancienne)	920	«
6	Elargissement CD n°206	270	Département
7	Elargissement CD n°206	60	«
8	Aménagement espace public de village Le Grand Larra	100	Commune
9	Aménagement espace public de village parking	190	«
10	Aménagement de parking randonneurs	120	«
11	Aire de stockage des containers OM	120	«
12	Le Collet Création d'une voie de desserte, avec espace de retournement	1 320	«
13	Elargissement voie communale n°6 Accès Le Collet	1 680	«
14	Création d'une voie pour bouclage desserte Le Collet	830	«
15	Aménagement d'entrée de village	330	«
16	Aménagement de village	120	«
17	Elargissement voie – Le Village	100	«
18	Création d'un aménagement de village parking, aire de jeux ...	4 850	«
19	Création d'une voie d'accès à l'aménagement de village ER n°18	920	«
20	Elargissement voie – Le Village – Le Village	130	«

VI.5. SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U.

VI.5.1. Evolution des zones du POS : tableau récapitulatif

Le tableau suivant présente les surfaces par zones, avec indication des nouvelles appellations des zones liées à la Loi SRU.

Zones POS	POS 1988 (*) hectares	Zones PLU	PLU 2005 hectares	Evolution hectares	Evolution %
UA		UA			
Chef-lieu	2,90		1,72	-1,18	-40,69%
Grand Larra	1,80		2,04	0,24	13,33%
Les Guérins	0,90		0,925	0,05	2,77%
Sous-total UA	5,60		4,52	-1,08	-19,29%
UB		UB			
Tréchatel-Le Laux	6,80	Tréchatel - Le Sarret	13,52	5,12	60,95%
Le Sarret	1,60				
8,40		Le Village	3,16	3,16	
Grand Larra	2,80	Grand Larra	3,58	0,78	27,86%
Les Trousses	4,50	Les Trousses	cf UC		
<i>Guérins</i>					
<u>Grand Champ</u>	<u>0,80</u>		<u>1,68</u>	<u>0,88</u>	<u>110,00%</u>
<u>Les Comptes</u>	<u>1,00</u>		<u>1,19</u>	<u>0,19</u>	<u>19,00%</u>
<u>Champ Routier</u>	<u>0,80</u>		<u>cf Nh</u>		
		Les Vallons	1,48	1,48	100,00%
Sous-total UB	18,30		24,61	6,31	34,48%
		UC			
(les Trousses - UB)	4,50	Les Trousses	6,08	1,58	35,11%
		Sous-total UC	6,08	1,58	
NAC		AU			
		Le Laux	2,26	2,26	100,00%
		Le Collet	1,07	1,07	100,00%
Thomasse - Pré d'Augier	1,40	Thomasse - Pré d'Augier	1,69	0,29	20,71%
		Sous-total AU	5,02	3,62	38,67%
NC	905	A	444,08	-435,62	-49,52%
ND		N			
	879,70	(création)	420,69	420,69	100,00%
(Champ Routier - UB)	0,80	Dont Nh - Champ Routier	1,09	0,29	36,25%
Total territoire communal			905,00	0,00	
(*) modifié en 1992					

Les pourcentages d'évolution sont à considérer avec prudence : ils peuvent sembler exagérés, notamment dans le cas d'une évolution sur des surfaces minimales.

VI.5.2. Zones du POS : tableau récapitulatif :

ZONES	POS initial (en ha.)
Zones urbaines:	
Ua	5,6
Ub	23,60
Total :	29,20
Zones d'urbanisation future :	
NAc	1,4
Zones agricoles :	
NC	879,70

VI.5.3. Superficie des zones du PLU et potentiel de constructibilité :

ZONES	Superficie (en ha.)	Potentiel nbre de logements
Zones urbaines :		
UA	4,52	Pm
UB	24,61	30 à 35
UC	6,08	12 à 18
Total :	35,84	42 à 52
Zones d'urbanisation future AU		
Total :	5,02	25 à 30
Zones agricoles :		
A	444,08	pm
Zones naturelles et forestières :		
N	420,69	
Nh	1,09	3
Récapitulatif :		
- Zones urbaines	35,84	45 à 55
- Zones à urbaniser	5,02	25 à 30
- Zones agricoles	444,08	pm
- Zones naturelles	420,69	3 (Nh)
Total :	905	75 à 85

Le potentiel constructible a été estimé, en théorie, entre 75 et 85 logements maximum, sur la base du zonage et du règlement. Les modalités de définition de la capacité varient suivant chaque zone et résultent de projets connus, d'estimations au regard de contraintes particulières (ex. les zones d'assainissement individuel nécessitant des surfaces d'épandage), d'estimation établies au regard de simulations de découpage, etc ...

L'ouverture à l'urbanisation de 75 à 85 lots théoriques à travers le nouveau zonage du PLU apparaît *a priori* supérieure au besoin de 33 logements supplémentaire défini au regard de l'évolution prévisionnelle du volume d'habitants à l'échéance 2015.

Cependant, il s'agit d'un potentiel constructible théorique maximum, auquel il convient d'appliquer un coefficient de pondération permettant de prendre en compte des terrains qui ne sont pas réellement disponibles : propriétés familiales autour de constructions existantes, rétention foncière, etc...

Ainsi, l'application d'un coefficient de pondération de l'ordre de 0,3 à 0,4 ramènerait alors la disponibilité réelle entre 23 et 34 lots. Le besoin de 33 logements s'inscrit donc en cohérence, à l'intérieur de cette fourchette.

Ce potentiel théorique permettra à la Commune d'accueillir une population nouvelle au cours des 15 prochaines années, et de répondre ainsi aux demandes exprimées.

VI.5.4. Evolution quantitative et qualitative du PLU :

Type de zone	POS initial (en ha.)	PLU 2005 (en ha.)	Evolution (en ha.)
Zones urbaines et zones constructibles	29,20	35,84	+ 6,64
Zones d'urbanisation future	1,4	5,02	+ 3,62
Zones agricoles	879,70	444,54	- 435,16
Zones naturelles et forestières	-	419,60	+ 419,60

CONCLUSION

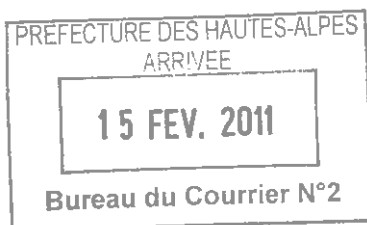
Le PLU est un document d'urbanisme permettant à la Municipalité de planifier, et donc d'orienter, le développement de la Commune dans la perspective des cinq à dix ans à venir.

Le PLU fixe les orientations d'un projet urbain global, le projet d'aménagement et de développement durable, dont la réalisation demande du temps et une volonté communale continue, ainsi que la compréhension et l'acceptation de l'ensemble des habitants. A ces fins, la procédure d'élaboration du PLU comprend une concertation avec la population organisée conformément au disposition de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, dont le bilan a été dressé avant que le projet de PLU soit soumis à enquête publique.

Les nouvelles dispositions définies dans le présent PLU devrait permettre à la Commune de répondre favorablement aux demandes d'installation d'habitants ; de permettre et de faire face à son développement urbain de manière équilibrée et harmonieuse tout en préservant les espaces dédiés à l'agriculture ; de préserver et de mettre en valeur les éléments paysager et patrimoniaux de la Commune afin d'offrir un cadre de vie de qualité.

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

Révision Simplifiée n°1 du PLU



Commune de
LA BÂTIE-VIEILLE

Extension de la zone agricole Reclassement de constructions en Nh


1 Rapport de présentation

2 Orientations particulières d'aménagement

3 Règlement

4 Documents graphiques

5 Annexes

POS initial Approuvé le : 20 Novembre 1988 Modifié le : 20 Mai 1992
PLU Approuvé le : 18 Février 2005 <i>08.06.2006</i>
MODIFICATION Approuvée par délibération du conseil municipal du : 11 Février 2011
 Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

A. Introduction : le cadre réglementaire	1
B. Pourquoi la révision simplifiée n°1 du PLU de La Bâtie-Vieille ?	1
C. Le contenu de la révision simplifiée	2
Le zonage	2
Le règlement	4
D. Bilan quantitatif de la révision simplifiée n°1 du PLU	5
E. Le contenu du dossier de révision simplifiée	5

A. Introduction : le cadre réglementaire

La révision simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme à l'initiative de la commune est soumise aux articles L.123-13 et suivants et R123-21-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La révision simplifiée est une procédure "légère" d'évolution d'un PLU qui ne peut avoir pour seul objet que :

- soit la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité.
- soit la rectification d'une erreur matérielle.
- soit l'extension de zones constructibles, dès lors que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de risques de nuisances.

La démarche comprend une délibération du Conseil Municipal suivant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, un examen conjoint des personnes publiques associées, une mise à l'enquête du projet de révision simplifiée accompagnée du procès verbal de la réunion d'examen conjoint et enfin la délibération d'approbation de la révision du PLU qui tire en même temps le bilan de la concertation.

B. Pourquoi la révision simplifiée n°1 du PLU de La Bâtie-Vieille ?

Lors de la l'élaboration du PLU, le Nord de la commune a été classé en grande majorité en zone naturelle (N) alors que de nombreuses terres sont encore cultivées.

Il convient donc de reclasser les terres qui sont aujourd'hui cultivées, travaillées ou utilisées à des fins de pâturage en zone agricole. C'est à la fois une contrainte réglementaire et une nécessité pour faciliter l'activité agricole et ses évolutions possibles.

D'après la jurisprudence, la transformation d'une zone N en zone A relève de la procédure de révision simplifiée.

Par ailleurs, certains bâtiments isolés n'ont pas eu de classement spécifique lors de l'élaboration du PLU. Ils sont soit dans la zone agricole, soit dans la zone naturelle. Ils n'ont plus aucune vocation agricole et leur évolution, modérée qui ne perturberait pas l'activité agricole, est aujourd'hui bloquée.

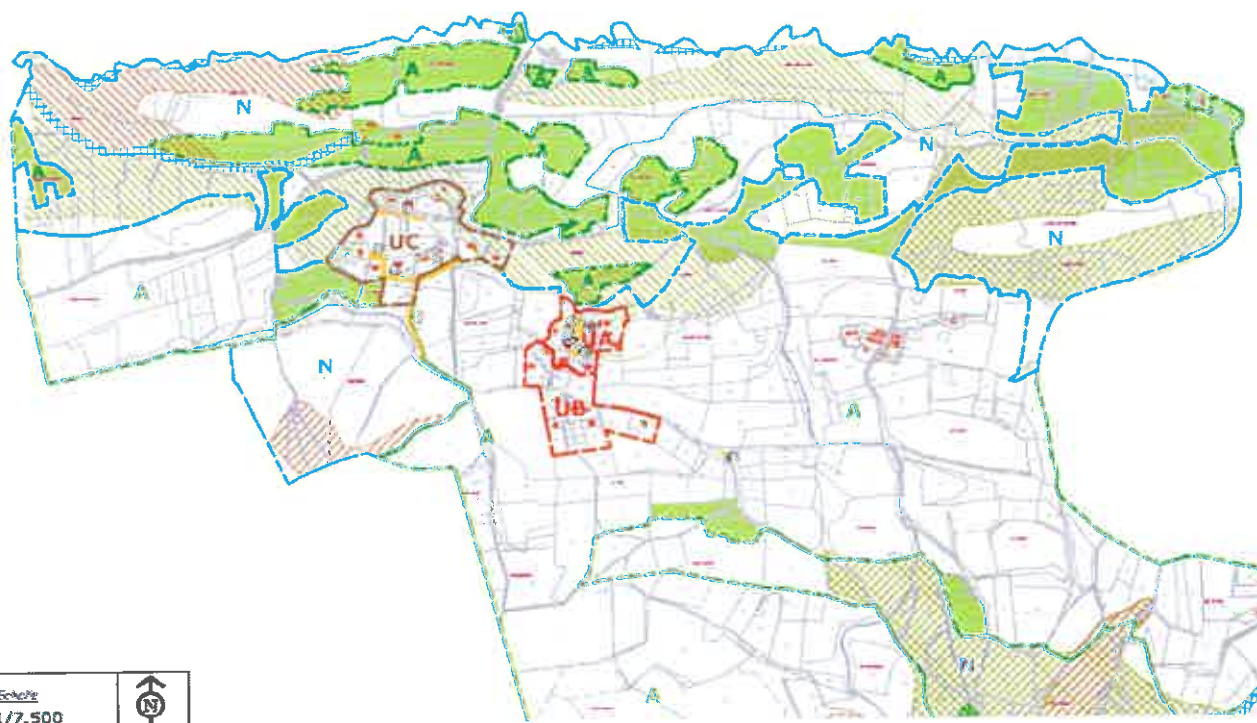
Il convient de reclasser ces constructions isolées, en Nh. Six constructions ou groupes de constructions sont concernés.

C. Le contenu de la révision simplifiée

Le zonage

a. Extension de la zone agricole

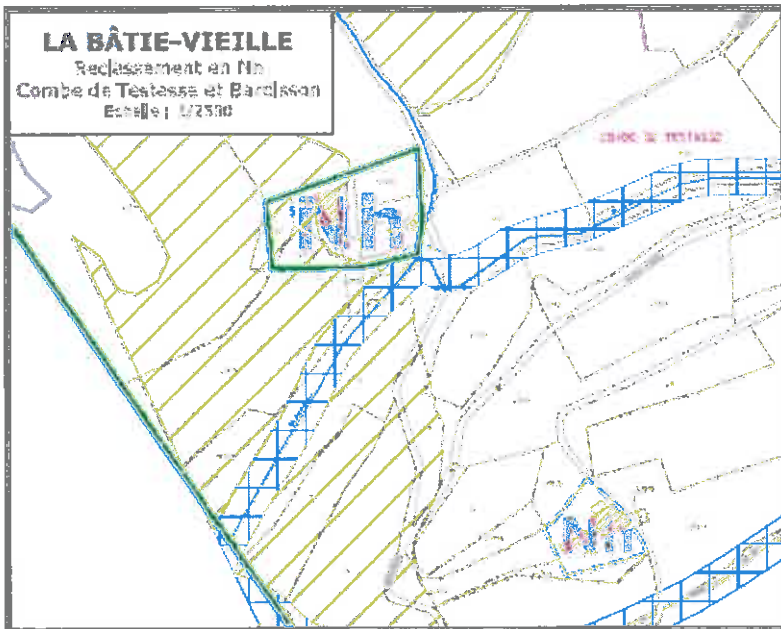
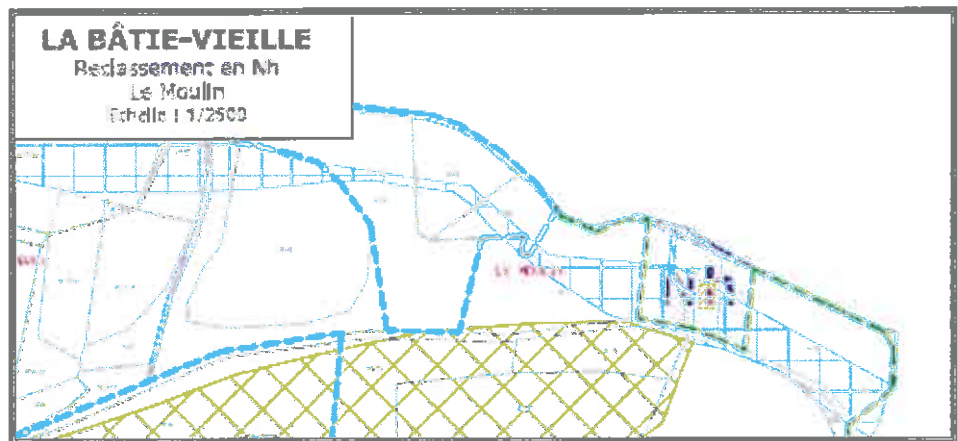
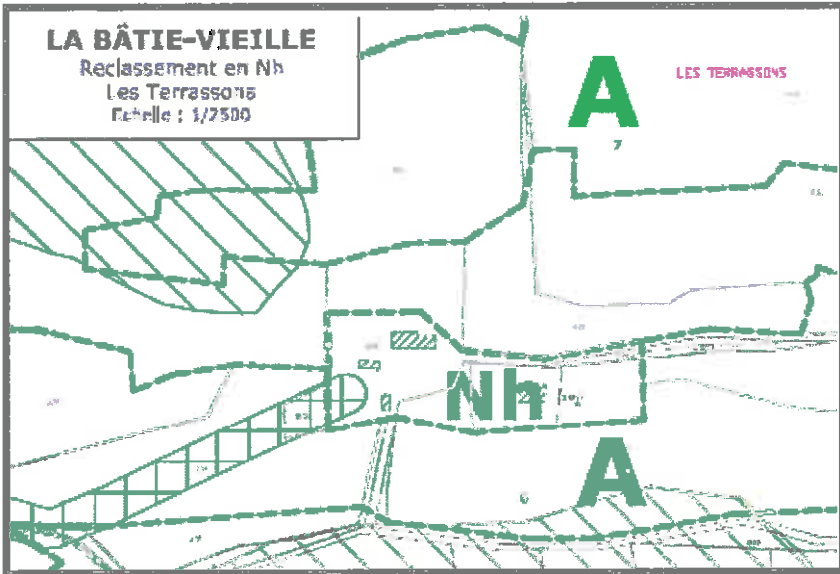
La zone agricole est étendue sur le Nord de la commune par prélèvement sur la zone naturelle N, après analyse de la photo aérienne et confirmation par la profession. On augmente alors les surfaces agricoles de 47,58 ha.

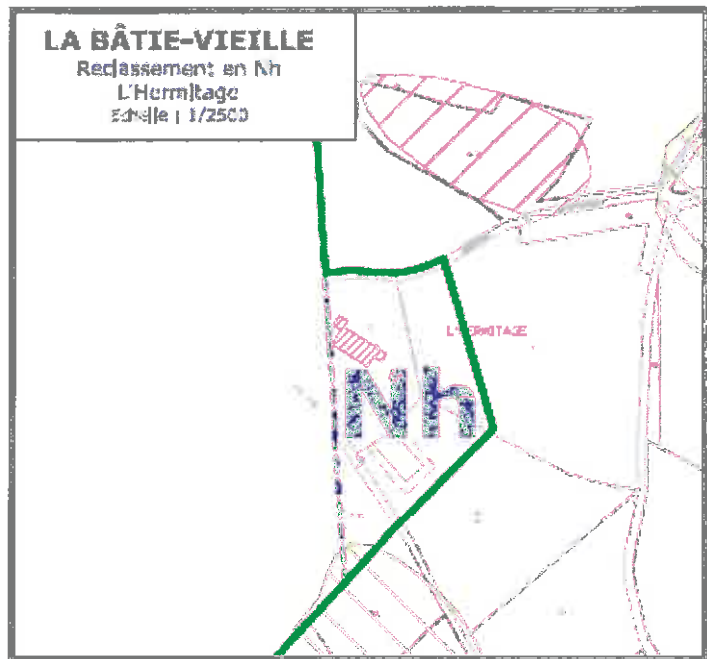


En vert : Extension de la zone agricole sur la zone naturelle

b. Reclassement de constructions ou groupes de constructions isolés

Ce reclassement concerne 4 secteurs





Le règlement

Le secteur Nh ne concernait que le hameau des Guérins. La phrase correspondante dans le paragraphe "caractère de la zone" est modifiée pour l'élargir à tous les secteurs concernés.

Sont également modifiés :

- l'article Nh2 (les constructions nouvelles ne sont pas autorisées dans les nouveaux secteurs Nh),
- l'article Nh14 : la fixation d'un COS est illégale en N, la limitation des constructions est obligatoire ; il est retenu une construction et 200 m² de SHON maximum par unité foncière.

D. Bilan quantitatif de la révision simplifiée n°1 du PLU

Zones	PLU	Solde des surfaces ajoutées	Solde des surfaces retranchées	PLU RS1
Zones d'habitat				
UA	4,51 ha			4,51 ha
UB	24,59 ha			24,59 ha
AU	4,99 ha			4,99 ha
Nh	1,13 ha	2,47 ha		3,60 ha
Total zones d'habitat	35,21 ha	2,47 ha	0,00 ha	37,68 ha
Zones économiques				
UC	6,25 ha			6,25 ha
Total zones économiques	6,25 ha	0,00 ha	0,00 ha	6,25 ha
Zones agricoles				
A	440,06 ha	46,72 ha		486,78 ha
Total zones agricoles	440,06 ha	46,72 ha	0,00 ha	486,78 ha
Zones naturelles				
N	423,48 ha		-49,18 ha	374,29 ha
Total zones naturelles	423,48 ha	0,00 ha	-49,18 ha	374,29 ha
TOTAL GENERAL	905,00 ha	49,19 ha	-49,18 ha	905,00 ha

E. Le contenu du dossier de révision simplifiée

Le dossier de révision simplifiée du PLU de La Bâtie-Vieille comprend les éléments suivants :

- le présent rapport de présentation,
- le règlement (zone N)
- les documents graphiques.

