DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES



Modification n°1 du PLU

Commune de LA FREISSINOUSE

Modification d'emplacement réservé
Reclassement de zones constructibles
Pointage d'anciens bâtiments agricoles
Ajustements du règlement



1 Rapport de présentation
2 PADD
3 Orientations particulières d'aménagement
4 Règlement
5 Documents graphiques
6 Annexes



PREFECTURE DES HAUTES-ALPES
ARRIVEE
08 MARS 2011
Bureau du Courrier N°2

PLU
Approuvé le : 28 Août 2006

MODIFICATION

Approuvée par délibération du conseil municipal du : 3 Mars 2011

MAIRIE DE LA FREISSINOUSE (Htes-Alpes)

Le Maire

François ESTRANGIN
EURECAT
Karine CAZETTES
Urbanistes
Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

PLAN DE SITUATION 1

A. INTRODUCTION : LE CADRE REGLEMENTAIRE 2

A. POURQUOI LA MODIFICATION DU PLU DE LA FREISSINOUSE ? 2

B. PRESENTATION DES ELEMENTS MODIFIES 3

1. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LES ZONAGES 3

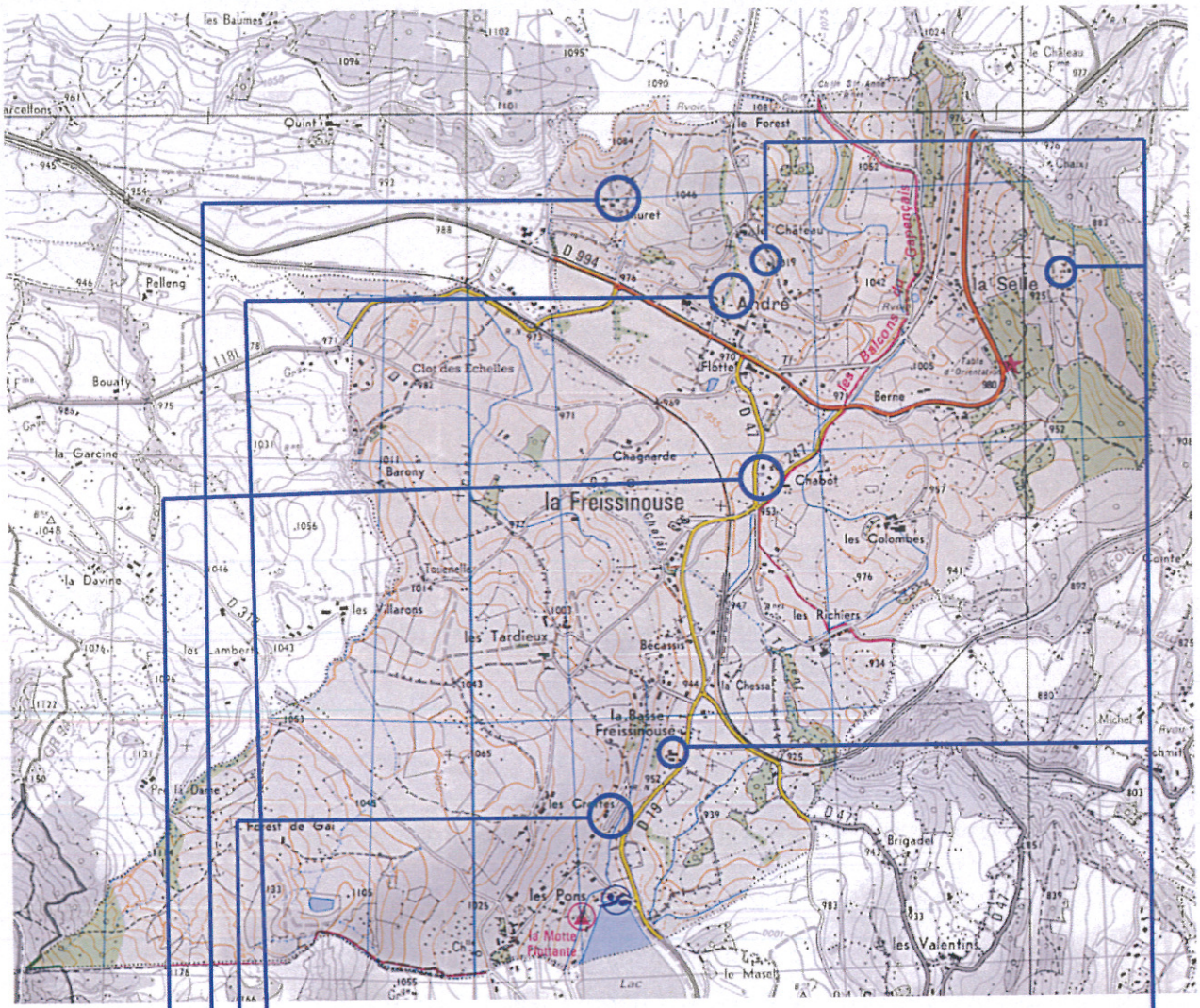
2. LES MODIFICATIONS QUI CONCERNENT LE REGLEMENT 6

3. LA MODIFICATION DU SOUS-DOSSIER "ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT" 6

C. BILAN QUANTITATIF DE LA MODIFICATION N°1 7

D. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION 8

Plan de situation



1. Saint-André : Modification d'emplacement réservé
2. Les Pons : Reclassement de zone
3. Fontenelle : Reclassement de zone
4. Flotte : Reclassement de zone
5. Pointage d'anciens bâtiments agricoles

A. Introduction : le cadre réglementaire

La modification d'un Plan Local d'Urbanisme à l'initiative de la commune est soumise à l'article 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 mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 ;

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.

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

A. Pourquoi la modification du PLU de La Freissinouse ?

Le PLU de la commune a été approuvé 26 Août 2006. Quatre ans après, certaines évolutions locales et la prise en compte de questions liés à l'application du PLU initial nécessitent d'y apporter quelques modifications.

Cette modification porte sur plusieurs points :

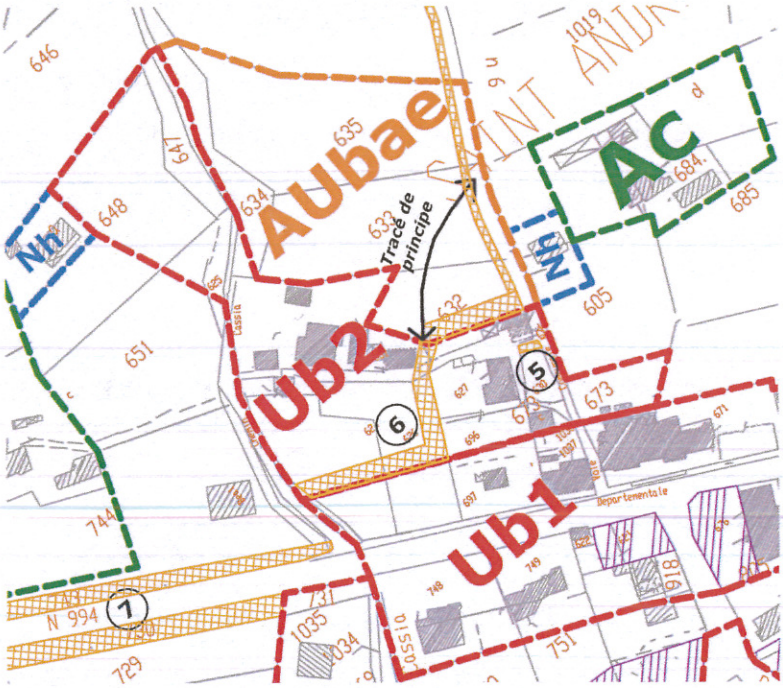
1. **La modification d'un emplacement réservé, modification qui faciliterait l'aménagement d'un secteur et permettrait une meilleure desserte,**
2. **Le reclassement de certaines zones urbanisées ou à urbaniser sans changement de surface,**
3. **Des améliorations du règlement,**
4. **La désignation de bâtiments anciens ayant une valeur patrimoniale, conformément à l'article L 123-3 du Code de l'Urbanisme.**

B. Présentation des éléments modifiés

1. Les modifications qui concernent les zonages

a. Les emplacements réservés

❶ Modification de l'emplacement réservé n°6 : Création de voirie à Saint-André

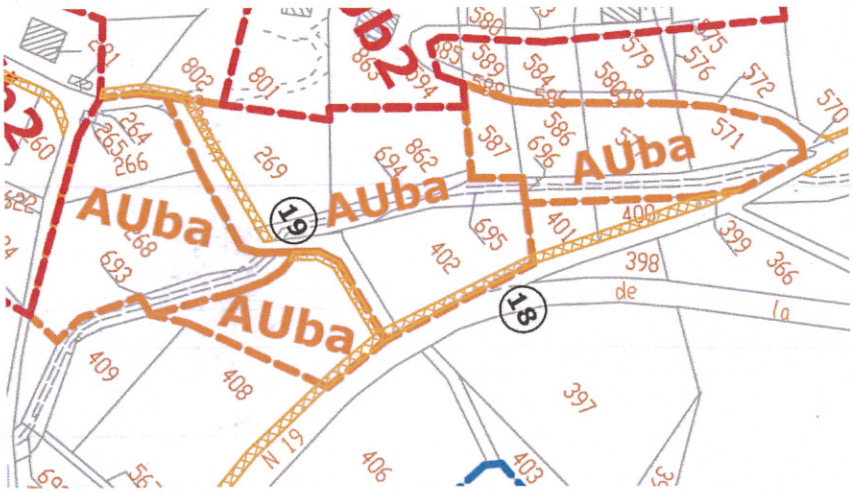


Cet emplacement réservé avait été instauré en l'absence d'un projet précis, et avec l'intention de d'améliorer la desserte de ce secteur. Depuis, une étude de faisabilité a été réalisée et a permis de conclure que cet emplacement réservé n'était pas le plus adapté (contraintes topographiques).

Il convient donc de modifier l'emplacement réservé n°6 et de le prolonger jusqu'à la RD 994 pour faciliter la desserte du quartier de Saint-André.

b. Les modifications de zonage

❷ Reclassement de la zone AUba des Pons

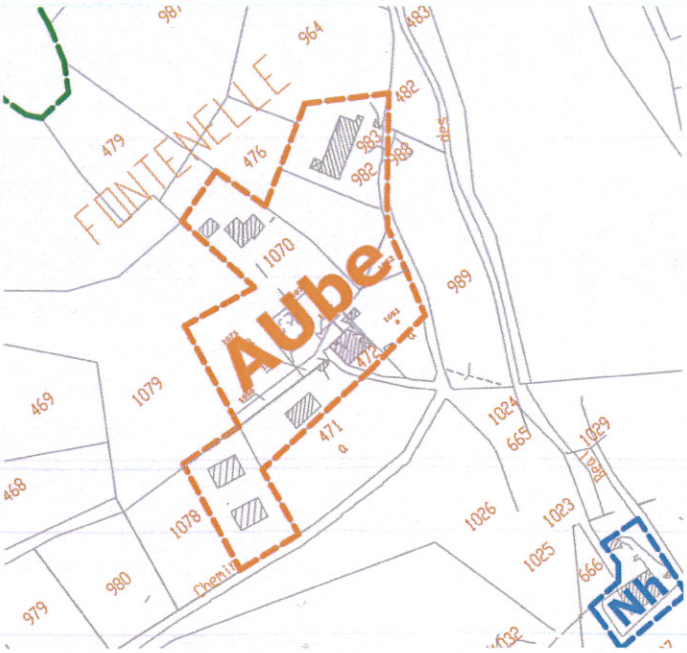


Sur les Pons, la petitesse des parcelles et le nombre de propriétaires bloquent certains aménagements du quartier, et notamment les zones AUba.

Après vérification, la division du AUba central en 3 AUba ne poserait aucun problème et permettrait à une parcelle d'être aménagée. Les conditions du AUba restent inchangées (opération d'aménagement d'ensemble).

Il convient donc de diviser la zone AUba centrale des Pons en 3 AUba.

❸ Reclassement de la zone AUbe de Fontenelle

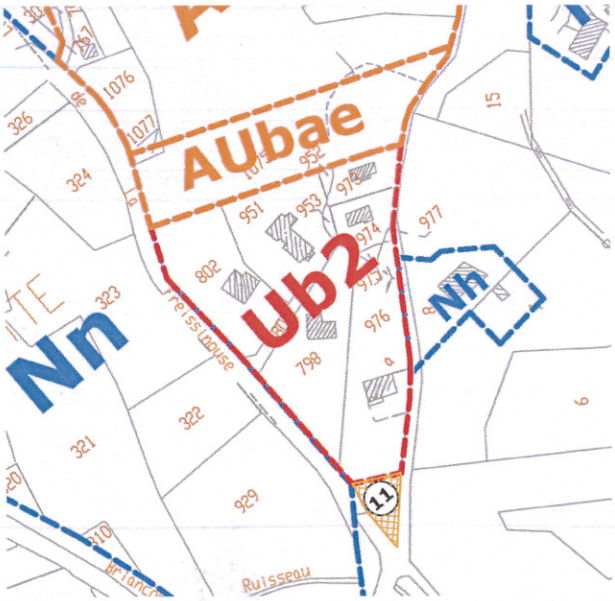


Le secteur de Fontenelle est classé au PLU en AUbe, c'est à dire que la zone ne sera effectivement constructible qu'après réalisation de certains équipement, et donc en l'occurrence pour ce secteur, la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

Ces travaux ont été depuis réalisés. Cette condition devient caduque.

Les travaux étant réalisés, la commune profite donc de la modification du PLU pour reclasser la zone AUbe de Fontenelle en Ub2.

❹ Reclassement de la zone AUbae de Flotte



Cette zone AUbae de Flotte avait pour ouverture à l'urbanisation une double condition:

- l'obligation de réaliser une opération d'ensemble,
- la réalisation d'équipements (ici, raccordement au réseau d'eau adapté aux besoins situés en amont du CD 994).

Le réseau d'eau ainsi que l'opération d'aménagement d'ensemble étant réalisés, cette zone a été logiquement construite.

De ce fait, comme pour Fontenelle, la commune profite de la modification du PLU pour reclasser la zone AUbae de Flotte en Ub2.

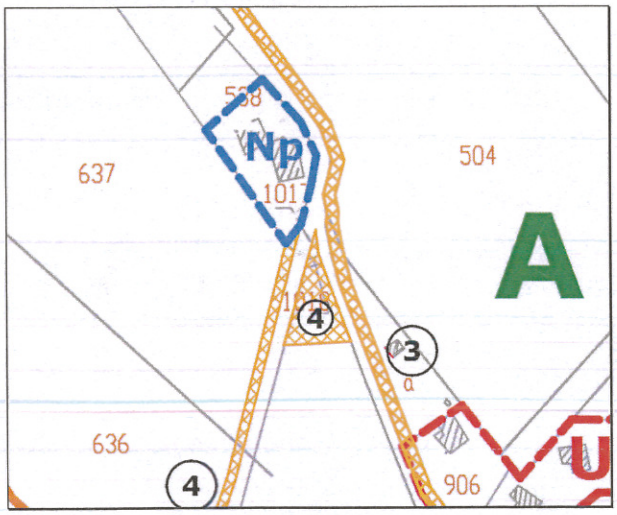


❺ Identification des anciens bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale mais ayant perdu leur vocation initiale et où le changement de destination est autorisé

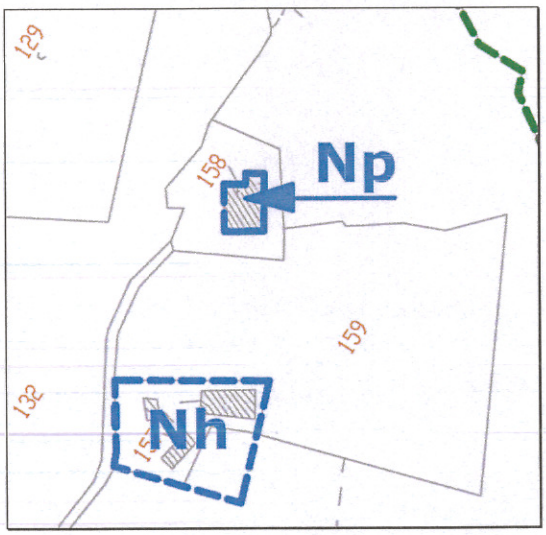
(Art. L 123-3 du Code de l'Urbanisme)

Dans le PLU initial, les anciens bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale mais ayant perdu leur vocation initiale et où le changement de destination est autorisé ont été zonés en "Np". Deux bâtiments en font l'objet :

- L'un aux Procureurs,
- L'autre aux Blaches.



Les Procureurs



Les Blaches

Depuis quatre ans, les conditions ont évolué. En effet, certains exploitants sont sur le point de prendre leur retraite et donc de cesser toute activité professionnelle sans possibilité de reprise ni de succession.

S'agissant d'anciennes fermes, le bâti est souvent intéressant mais, classé en zone agricole, il ne peut être réutilisé hors vocation agricole.

Pour cette raison, il convient de mettre à jour la liste des anciens bâtiments agricoles ayant une valeur patrimoniale mais ayant perdu leur vocation initiale et où le changement de destination est autorisé

Quelques bâtiments correspondent à cette définition. Ils sont donc pointés dans le document graphique du PLU. En accord avec la DDT, chaque bâtiment est pointé (✪) au lieu de faire l'objet d'un micro-zonage : il y a donc lieu de supprimer les deux zones "Np". Il peut se faire que l'on ait plusieurs bâtiments par corps de ferme.

Sont concernés :

- Les Procureurs : 2 bâtiments
- Les Blaches : 1 bâtiment
- Basse Freissinouse : 1 bâtiment

2. Les modifications qui concernent le règlement

a. Modification du règlement de la zone Ub

Cette modification porte sur l'article Ub 10, la hauteur maximum des constructions.

En effet, à l'usage, il s'avère que 2,60 m de hauteur maximum pour des annexes était trop limité par rapport à certains projets (par exemple pour le stationnement des camping-cars).

Il est donc convenu de modifier le règlement de la façon suivante : Pour les annexes, la hauteur maximum est fixée à 2,90 m à l'égout.

b. Modification du règlement de la zone A (Agricole)

Le règlement de la zone agricole est modifié pour permettre la reconstruction à l'identique en cas de sinistre et pour intégrer les règles concernant les bâtiments pointés au titre de l'article L.123-3.

c. Suppression de la zone Np

La zone Np, remplacée par le pointage des bâtiments concernés, est supprimée.

3. La modification du sous-dossier "Orientations particulières d'aménagement"

Les Orientations particulières sont modifiées dans le secteur des Pons pour tenir compte du découpage en trois du secteur AUb concerné.

C. Bilan quantitatif de la modification n°1

Le bilan global se présente ainsi :

Zones	PLU	Solde des surfaces ajoutées	Solde des surfaces retranchées	PLU après modification
Zones d'habitat				
Ub1	5,42 ha			5,42 ha
Ub2	34,30 ha	2,12 ha		36,42 ha
AUbe	3,14 ha		-1,54 ha	1,60 ha
AUba	18,23 ha			18,23 ha
AUbae	1,75 ha		-0,58 ha	1,17 ha
Nh	6,84 ha			6,84 ha
Np	0,15 ha		-0,15 ha	0,00 ha
Total zones d'habitat	**69,83 ha**	**2,12 ha**	**-2,27 ha**	**69,68 ha**
AUf	3,12 ha			3,12 ha
Total zones d'urbanisation future	**3,12 ha**	**2,12 ha**	**-2,99 ha**	**3,12 ha**
Total urbanisable	**72,95 ha**	**2,12 ha**	**-2,27 ha**	**72,80 ha**
Zones économiques				
Ue	1,83 ha			1,83 ha
AUc	2,18 ha			2,18 ha
Ncc	1,21 ha			1,21 ha
Total zones économiques	**5,22 ha**	**0,00 ha**	**0,00 ha**	**5,22 ha**
Zones agricoles				
A	599,82 ha	0,15 ha		599,97 ha
Ac	25,03 ha			25,03 ha
As	4,79 ha			4,79 ha
Total zones agricoles	**629,64 ha**	**0,15 ha**	**0,00 ha**	**629,79 ha**
Zones naturelles				
Nn	124,19 ha			124,19 ha
Total zones naturelles	**124,19 ha**	**0,00 ha**	**0,00 ha**	**124,19 ha**
TOTAL GENERAL	**832,00 ha**	**2,27 ha**	**-2,27 ha**	**832,00 ha**

D. Le contenu du dossier de modification

Le présent dossier comprend les éléments suivants :

- le présent rapport de présentation
- le dossier "Orientations Particulières d'Aménagement" corrigé
- le règlement des zones Ub et A
- les documents graphiques : extraits de plans :

  ❶ Quartier Saint André (emplacement réservé n°6) ;

  ❷ Zone AUba Les Pons ;

  ❸ Zone Ub2 Fontenelle ;

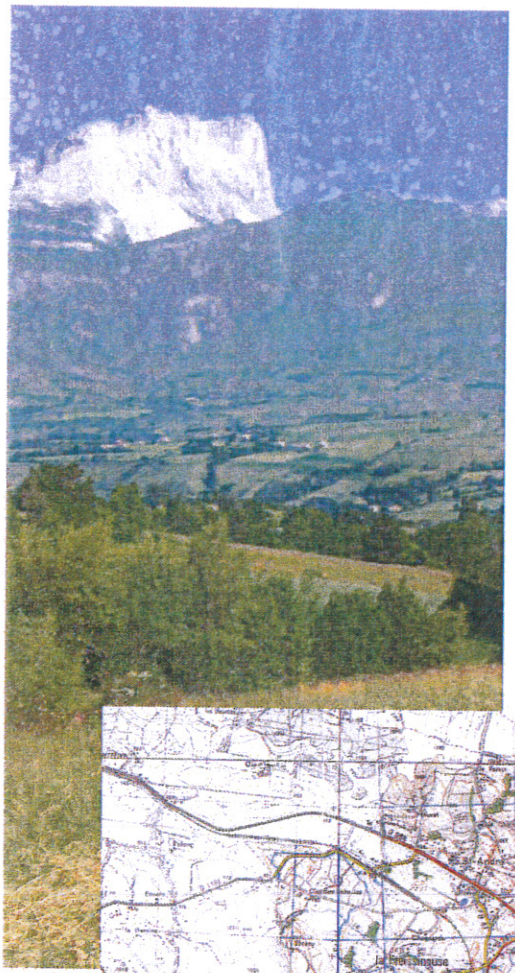
  ❹ Zone Ub2 Flotte ;

  ❺ Pointage d'un bâtiment agricole quartier Saint André ;

  Pointage d'un bâtiment agricole au lieu-dit Les Blaches ;

  Pointage d'un bâtiment agricole au lieu-dit Basse Freissinouse.

- la liste des emplacements réservés, annexe 6.2.







DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

Plan Local d'Urbanisme

Commune de LA FREISSINOUSE

1 *Rapport de présentation*
2 *PADD*
3 *Orientations d'aménagement*
4 *Règlement*
5 *Documents graphiques*
6 *Annexes*

PREFECTURE DES HAUTES-ALPES
ARRIVEE
11 SEP. 2006
Bureau du Courrier N°2

POS initial
approuvé le : 30 Mars 1994

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal du : 7 Octobre 2005

MAIRIE DE LA FREISSINOUSE (Hautes-Alpes)

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal du : 28 Août 2006

MAIRIE DE LA FREISSINOUSE (Hautes-Alpes)

Le Maire

François ESTRANGIN
Urbanistes
Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES

SOMMAIRE

PRESENTATION DU PLU 4

Du POS (Plan d'Occupation des Sols) au PLU Plan Local d'Urbanisme 4
Cadre de l'élaboration du POS révisé en PLU 4
Composition du dossier de PLU 4
1. Le rapport de présentation, ... 4
2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ... 4
3. Les orientations d'aménagement, ... 4
4. Le règlement, ... 4
5. Les documents graphiques du règlement, ... 4
6. Les annexes, ... 4

DIAGNOSTIC COMMUNAL 4

PRESENTATION DE LA COMMUNE 4
I – Situation géographique 4
II – Eléments d'histoire 4
III – Institutions 4
AMENAGEMENT DE L'ESPACE 4
I - Dynamiques et contraintes 4
II - Evolutions récentes 4
III – Le bâti 4
IV – Les servitudes et projets 4
POINTS CLE : AMENAGEMENT DE L'ESPACE 4
DEMOGRAPHIE 4
I – Evolution démographique 4
II – Répartition de la population 4
POINTS CLE : DEMOGRAPHIE 4
ECONOMIE 4
I – L'agriculture 4
II – Les entreprises de production et de services 4
III – Les commerces 4
IV – Les autres services 4
V – L'hôtellerie, la restauration 4
VI – Le tourisme 4
POINTS CLE : ECONOMIE 4
HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL 4
I - Les logements 4
II - Vie sociale et associative 4
POINTS CLE : HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL 4
TRANSPORTS, EQUIPEMENTS ET SERVICES 4
I - Transports 4
II – Equipements 4
III – Services 4
POINTS CLE : TRANSPORTS, EQUIPEMENTS ET SERVICES 4

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 4

LE MILIEU NATUREL 4
I - Les unités paysagères 4
II - La climatologie 4
III - Le contexte géologique 4
LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL 4
I - Les ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique. 4
II - Les zones humides 4
III – Site d'importance communautaire au titre de la Directive Habitat du Réseau Natura 2000 4
IV - Patrimoine culturel, monuments historiques, sites classés, sites inscrits, sites archéologiques, ZPPAUP 4
LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 4
I - Risques naturels liés aux inondations et crues torrentielles 4
III - Risques naturels liés aux mouvements de terrains 4
IV - Risques naturels liés aux feux de forêts 4
V - Risques sismiques 4
VI - Risques technologiques 4
LES NUISANCES ET LES ASPECTS SANITAIRES 4
I - Les nuisances 4
II - Les aspects sanitaires 4
POINTS CLE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 4

EXPLICATION DES CHOIX 4

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 4
I – Les bases des choix 4
II – Objectifs du PADD et motivation des choix 4
III – Choix du zonage et du règlement 4

INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT 4

INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT 4
I - Impacts sur la faune et la flore 4
II - Impacts sur le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage 4
PRESERVATION ET MISE EN VALEUR 4

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU POS 4

ANNEXES 4

PRESENTATION DU PLU

Le présent rapport a pour objet la présentation du dossier de révision du POS de la commune de La Freissinouse sous forme de PLU.

Du POS (Plan d'Occupation des Sols) au PLU Plan Local d'Urbanisme

Le PLU a été institué par la loi *Solidarité et Renouvellement Urbain* de Décembre 2000 (Loi SRU), loi modifiée par la loi *Urbanisme et Habitat* (Loi UH) de Juillet 2003. Il remplace le POS.

Comme le POS, le PLU est un document d'urbanisme réalisé à l'initiative de la commune. Il détermine un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui donne des orientations pour les années à venir. Ce projet est traduit en droit des sols : il fixe les règles qui s'appliquent aux opérations d'aménagement et aux constructions lors des permis de construire, de démolir, de lotir,...
A chaque zone inscrite au document graphique du PLU, correspond un ensemble de règles qui fixe les droits à construire sur chaque parcelle de terrain.

Le PLU est un document juridique de portée générale. Il s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation du sol, comme les permis de construire.

Les étapes :

Le POS initial de la commune de La Freissinouse a été approuvé le 30 Mars 1994. Il n'a jamais fait l'objet d'une modification depuis son approbation.

Par délibération du 26 Octobre 2001 la commune de La Freissinouse a décidé la mise en révision de son POS sous forme de PLU avec les objectifs suivants :

- Appliquer la nouvelle loi SRU
- Densifier les zones à urbaniser
- Protéger les terrains agricoles

Le travail en commission avec le bureau d'études a commencé en Février 2002.
La concertation a débuté par une permanence assurée par le bureau d'études le 3 Avril 2003. Face au franc succès de la première permanence et une demande accrue des personnes intéressées, une deuxième a eu lieu le 17 Avril 2003. 44 personnes ou ménages ont été reçus, soit environ le quart des ménages habitant La Freissinouse. Les demandes et remarques ont été pour l'essentiel individuelles.

Le Porté A Connaissance (PAC) de l'Etat a été fourni le 6 Mai 2002.

Le 7 Août 2003, eut lieu le débat en Conseil Municipal sur les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable. Au total plus de trente réunions de la commission ont eu lieu pour élaborer l'ensemble du PLU sans compter quelques réunions intermédiaires au niveau du Conseil Municipal pour valider les options prises en commission.

La concertation est allée au-delà de ce qui était prévu dans la délibération du 26/10/2001 (information dans un publication locale, information à la mairie aux jours et heures d'ouverture du secrétariat, organisation d'une réunion publique d'information).
En effet l'information a été aussi donnée dans le bulletin municipal, une permanence a été tenue en début de procédure par le bureau d'étude et deux réunions d'informations ont été organisées.

Le Bureau d'études et les membres de la Commission se sont tenus à la disposition du public tout au long de l'étude et deux réunions publiques ont eu lieu. La première le 27 Novembre 2003 a permis de présenter le cadre d'élaboration du PLU, le diagnostic et les grands objectifs du PADD.
Une seconde réunion a eu lieu le 6 Janvier 2005 pour présenter le zonage après avoir rappelé les grands principes et les grandes orientations du PLU.

Environ une centaine de personnes ont assisté à chaque réunion.

Les plans et les documents concernant le zonage et le règlement ont été affichés en Mairie, le public a donc pu faire des remarques après la réunion du 6 Janvier 2005. Les dernières demandes et remarques ont fait l'objet d'une réunion de la commission le 25 Janvier 2005 pour statuer sur chacune d'elles. Seules les modifications mineures ne remettant pas en cause les objectifs et les orientations ont été prises en compte.

Le PLU est arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2005.

Le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 Août 2006. Le Droit de Préemption Urbain (DPU) a été institué sur l'ensemble des zones U et AU par délibération du même jour.

Cadre de l'élaboration du POS révisé en PLU

L'élaboration de la révision du POS en forme de PLU s'effectue dans le cadre réglementaire remanié en particulier par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 et la Loi Urbanisme et Habitat du 3 Juillet 2003 ainsi que leurs décrets d'application. L'ensemble est codifié sous les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est également élaboré dans le cadre de :
- la loi Montagne du 9 Juillet 1985
- la loi Développement Rural du 23 Février 2005

qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Sont <u>en particulier</u> applicables les textes réglementaires suivants (liste non exhaustive) :
- Règle de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les habitations (Art. L 111-3 du Code Rural).
- Desserte par les réseaux : le permis de construire peut être refusé pour défaut de réseaux (Art. L 421-5 du Code de l'Urbanisme).
- Lotissement : disparition des règles spécifiques aux lotissements au bout de 10 ans (Art. R 315-44-1 du Code de l'Urbanisme).
- Marge de recul de 75 mètres par rapport aux routes à grande circulation (Art. L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- Urbanisation en bordure des lacs dont la superficie est inférieure à 1.000 ha (Art. L 145-5 du Code de l'Urbanisme)
- Prise en compte des risques : responsabilité du constructeur (Art. L 111-13 du Code de la Construction).
- Défrichement : le défrichement est strictement encadré (Art. L 311-1 du Code Forestier. Arrêté Préfectoral du 11 Mars 2003).
- L'archéologie préventive : Loi N° 2001-44 du 17 Janvier 2001 et Décret N° 2002-89 du 16 Janvier 2002.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles signale au 24 février 2003 qu'aucun site archéologique n'est recensé sur la commune de La Freissinouse. Elle souhaite cependant être prévenue dans le cas de découvertes de sites afin de réaliser toutes interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Les extraits de ces différents textes figurent en annexe du présent rapport de présentation.

Le dossier de PLU tient compte des éléments règlementaires connus au 1er Août 2006.

Composition du dossier de PLU

Le dossier de PLU comprend 6 documents :

1. Le rapport de présentation,

- expose le diagnostic de la commune,
- analyse l'état initial de l'environnement,
- explique les choix retenus pour le PADD et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,
- évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement,
- expose les motifs des changements apportés.

2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),

- définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune.

3. Les orientations d'aménagement,

- peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir des actions ou opérations d'aménagement.

4. Le règlement,

- explicite l'ensemble des règles applicables dans chacune des zones et chacun des secteurs autour de trois questions :
  - Que construit –t-on ?
  - Comment construit – t-on ?
  - Combien construit – t-on ?

(Voir le tableau ci-après)

5. Les documents graphiques du règlement,

Il s'agit de deux plans au 1/2500ème couvrant le Nord et le Sud de la commune.

6. Les annexes,

Elles concernent les thèmes suivants :

1. Annexes sanitaires : réseaux d'eau potable et assainissement
2. Liste des emplacements réservés
3. Servitudes d'utilité publique
4. Cartes des risques
5. Carte de localisation des exploitations agricoles et périmètres de protection
6. Droit de Préemption Urbain (DPU)
7. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre
8. Exposition au Plomb.

• **Le règlement définit les zones subdivisées en quatre grandes catégories :**

⇨ Première catégorie : Les zones urbaines : U

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ub1, et **Ub2** : correspondent à des zones d'urbanisation traditionnelle dense des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

Ub1 : village ancien discontinu, habitat dense
- ◆ Sous secteurs :
  - **Ub1m** : zone favorisant la mixité sociale

Ub2 : habitat périphérique plus ou moins dense
- ◆ Sous secteurs :
  - **Ub2 (i)** : sous-secteur soumis aux risques d'inondation

Ue : zone destinée à des équipements publics

⇨ Seconde catégorie : Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

AUb : secteur à dominante d'habitat non continu
- ◆ Sous secteurs :
  - …**a** : secteur nécessitant une opération d'aménagement,
  - …**e** : secteur nécessitant la réalisation d'équipements.
  - …**ae** : secteur nécessitant à la fois une opération d'aménagement et la réalisation d'équipements.

AUc : zone à urbaniser, à vocation commerciale
AUf : urbanisation future après modification ou révision du PLU.

⇨ Troisième catégorie : Les zones agricoles : A

Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A : aucune construction, sauf équipements publics,
Ac : constructions strictement liées à l'exploitation agricole et équipements publics seuls autorisés.
As : serres et équipements publics seuls autorisés.

⇨ Quatrième catégorie : Les zones naturelles à protéger : N

Il s'agit des secteurs à protéger en raison 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'exploitation d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ncc : Il s'agit de zones naturelles où sont présentes des activités d'accueil en camping – caravaning

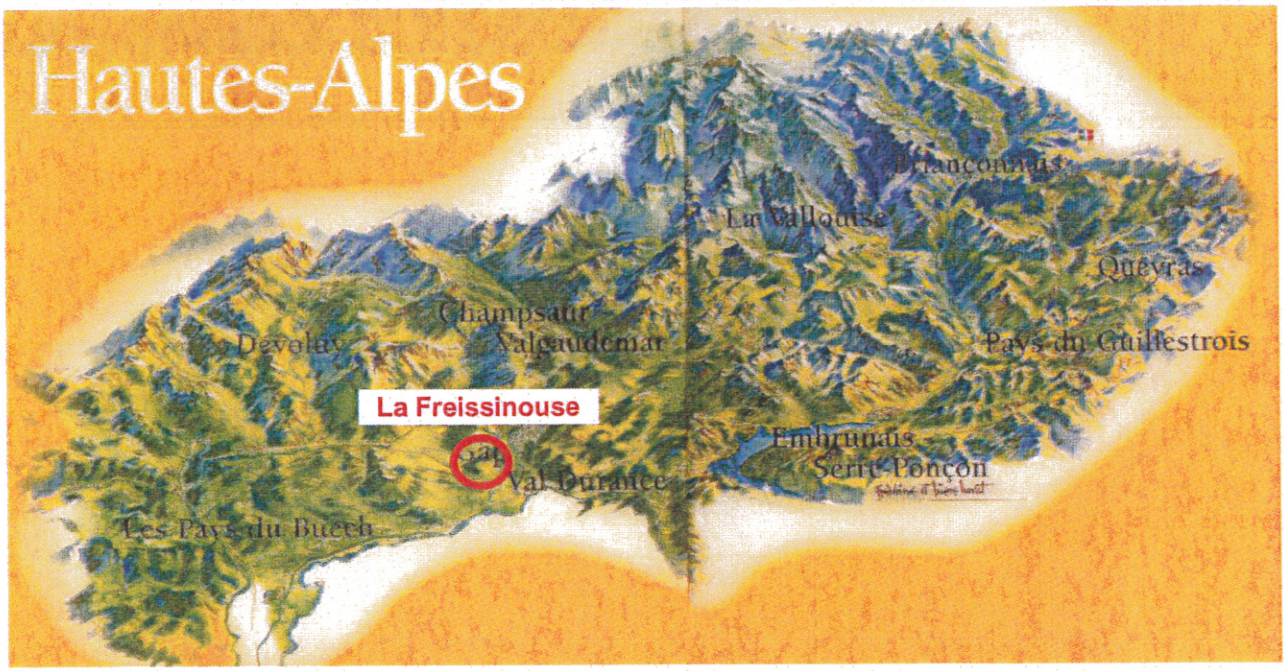
Nh : secteur déjà habité en zone agricole ou naturelle, extension limitée de l'habitat

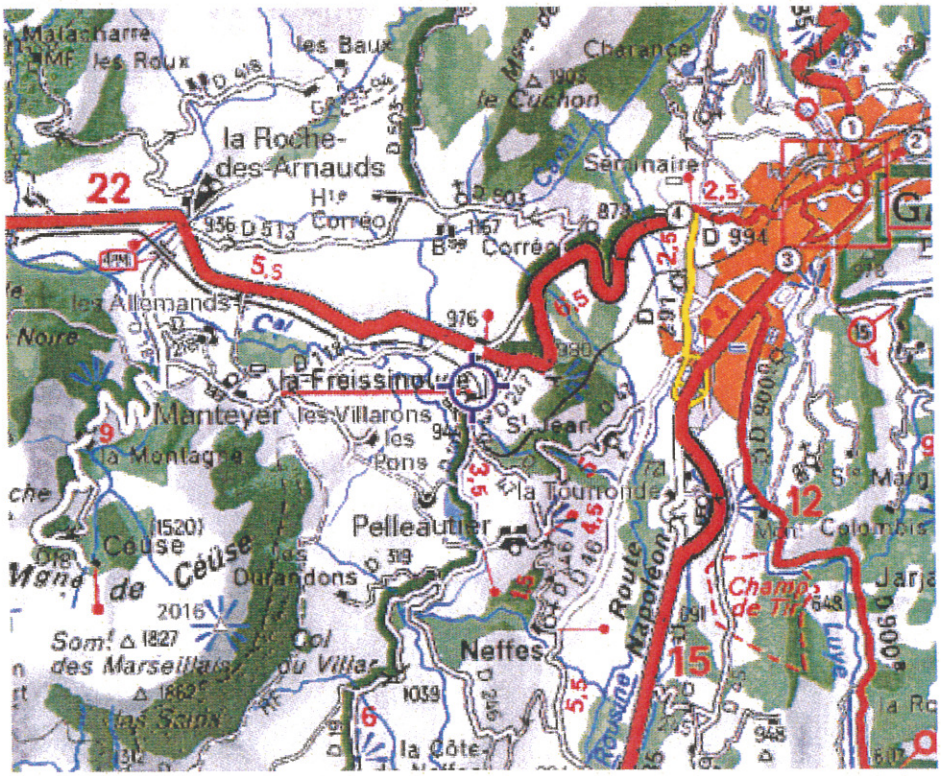
Np : zone naturelle avec élément de patrimoine à préserver

Nn : zones naturelles à protection forte. Aucune construction autorisée exception faite des équipements publics et forestiers.

DIAGNOSTIC COMMUNAL

Carte de situation :





Présentation de la commune

I – Situation géographique

Au cœur du bassin bocager gapençais, La Freissinouse est une petite commune limitrophe de Gap, son chef-lieu de canton qu'elle domine du viaduc de la Selle. Située à près de 1000 mètres d'altitude à sa périphérie Sud-Ouest, elle compte 456 habitants en 1999 et maintient ses traditionnelles activités agricoles et d'élevage.

II – Eléments d'histoire

La Freissinouse aurait été mentionnée en 1100 sous le nom de *Vallis Fraxenesia*. Elle aurait été formée par la réunion des anciennes paroisses de St-André et de Ste-Marie.

III – Institutions

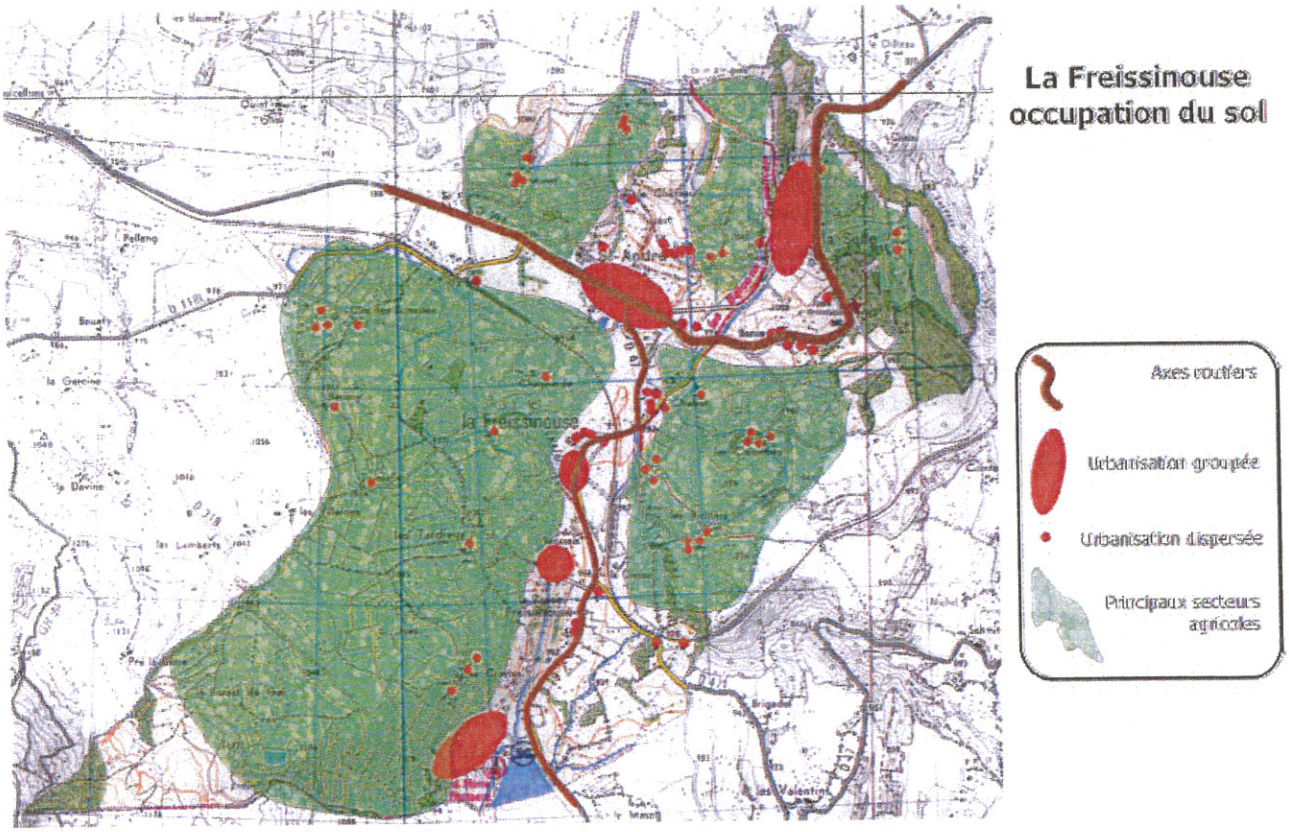
La commune de La Freissinouse fait partie du canton de Gap Campagne, ainsi que les communes de la Roche-des-Arnauds, de Pelleautier, de Manteyer et de Rabou.

Dès sa création le 30 Décembre 1992, elle a intégré la Communauté de Communes de Tallard-Barcillonnette, comptant à ce jour, 13 autres communes : Barcillonnette, Châteauvieux, Esparron, Fouillouse, Jarjayes, Lardier, Lettret, Neffes, Pelleautier, La Saulce, Sigoyer, Tallard, Vitrolles.

Par ailleurs, elle a opté, par l'intermédiaire de la Communauté de Communes pour son adhésion au Pays Gapençais, récemment créé.

La Commune de La Freissinouse fait partie du périmètre du SCOT de Gap.

Enfin, elle adhère au Syndicat Intercommunal d'Electrification (SIE) de la Vallée du Buëch, créé en Décembre 1929, et regroupant actuellement 14 communes.


La Freissinouse
occupation du sol
Axes routiers
Urbanisation groupée
Urbanisation dispersée
Principaux secteurs agricoles

Aménagement de l'espace

I - Dynamiques et contraintes

Commune au territoire réduit (832 ha), à la périphérie Ouest de la commune de Gap, La Freissinouse, à vocation fortement agricole (agriculture particulièrement dynamique et intense) subit visiblement les pressions foncières de Gap (terrains constructibles peu abondants, prix élevés des terrains,...).

Elle s'étage d'environ 940 m (à son point le plus bas) à environ 1.250 mètres d'altitude, au pied de la falaise de Céüse. Elle compte sur son territoire 45 ha de surfaces boisées représentant 5% du l'ensemble du territoire communal (la pente de Céüse et le bois de chêne des Blaches).

La commune est partagée en deux par des axes de communication importants, que sont la voie ferrée et la CD 994 (Gap - Valence). Cette route a eu par le passé et aura sûrement à l'avenir, un rôle déterminant pour le développement économique de la commune : dans les années 60, on comptait 2 hôtels renommés au quartier St André.

II - Evolutions récentes

La commune qui, après la deuxième guerre, a vu sa population au plus bas, (moins de 250 habitants de 1954 à 1975), s'est développée de façon traditionnelle créant ainsi des hameaux dispersés : Saint André (±40 habitations), La Selle (±41 habitations), Les Pons (±20 habitations), La Basse Freissinouse et le quartier de l'école et la mairie (±40 habitations).

Ce n'est qu'à partir de 1975, que l'on voit la population augmenter significativement. Cette poussée de la construction peut s'expliquer de la façon suivante :

- L'arrivée de l'eau potable sur la commune,
- L'amélioration des dessertes (goudronnage de la voirie),
- Et, le départ en retraite de quelques agriculteurs qui ont abandonné leur activité par manque de revenus, et ont donc à cette époque, vendu leurs terres et ainsi libéré du foncier pour la construction.

Depuis, l'urbanisation s'est sensiblement développée autour des quartiers existants, ou de façon isolée mais sans avoir, toutefois été bien maîtrisée. Cette façon de procéder conduit à un habitat très dispersé sans réelle homogénéité dans la construction.

Dans les années 80 et jusqu'au début des années 90, avec la réalisation du POS, la construction a subi un fort ralentissement. Le manque d'eau était le problème majeur sur la commune. Depuis la réalisation du POS, l'urbanisation s'est développée un peu partout, et l'on compte même 11 zones constructibles au POS.

III – Le bâti

Dans sa grande majorité, le bâti de La Freissinouse n'est pas de type traditionnel, à l'exception:

- d'une maison de caractère, au lieu-dit La Flotte, qui appartenait à l'époque au fils du Seigneur de Manteyer,
- du château qui faisait partie d'un grand domaine,
- du hameau des Pons, où sont visibles des fermes caractéristiques du gapençais,
- et la partie centrale de La Selle, aujourd'hui dissimulée au milieu de constructions plus contemporaines.

IV – Les servitudes et projets

(cf cartes dans le dossier "Annexes")

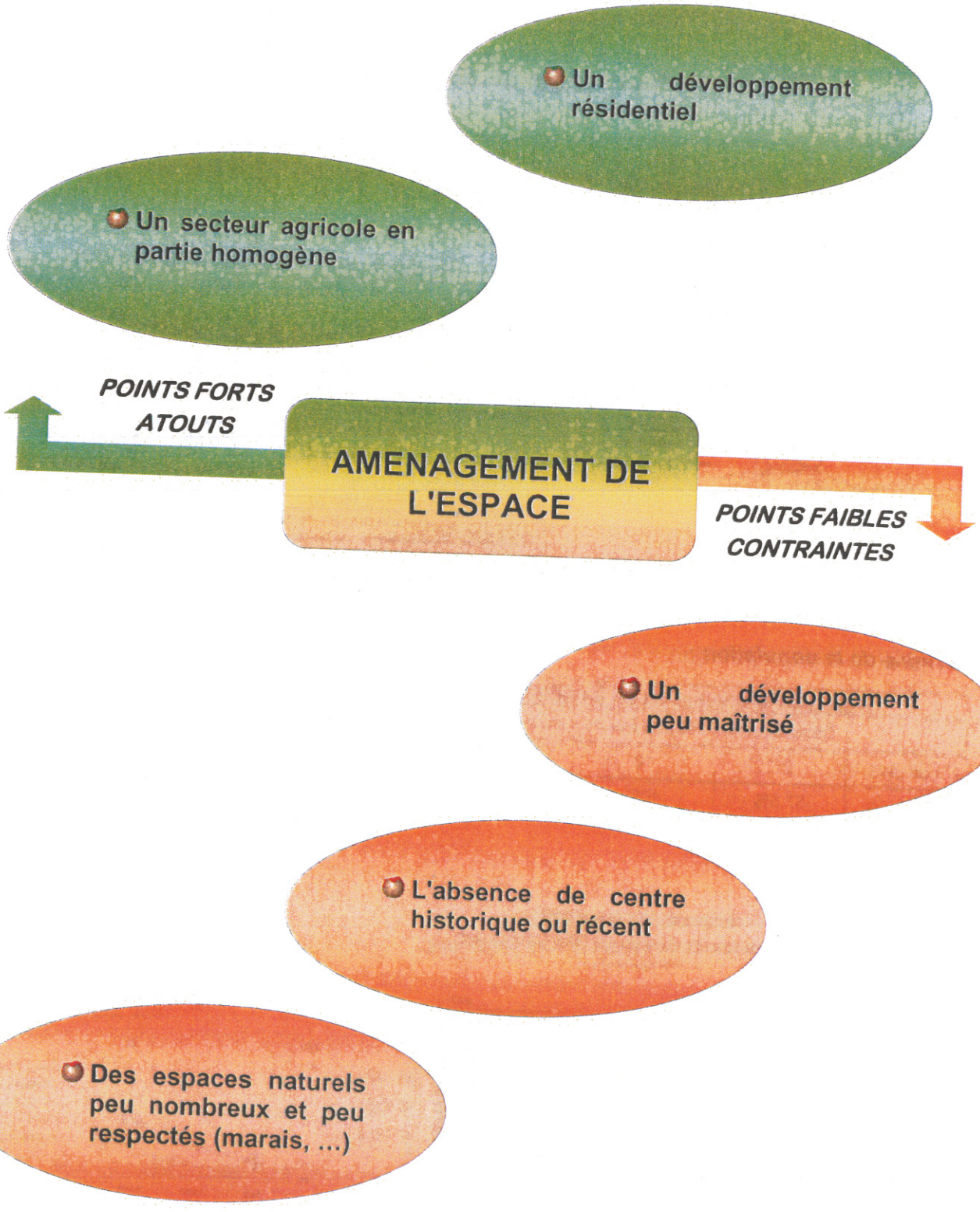
Les servitudes répertoriées dans le cadre du Porté A Connaissance sont relatives :

- aux servitudes de transport ferroviaires liées au passage de la voie ferrée (T1).

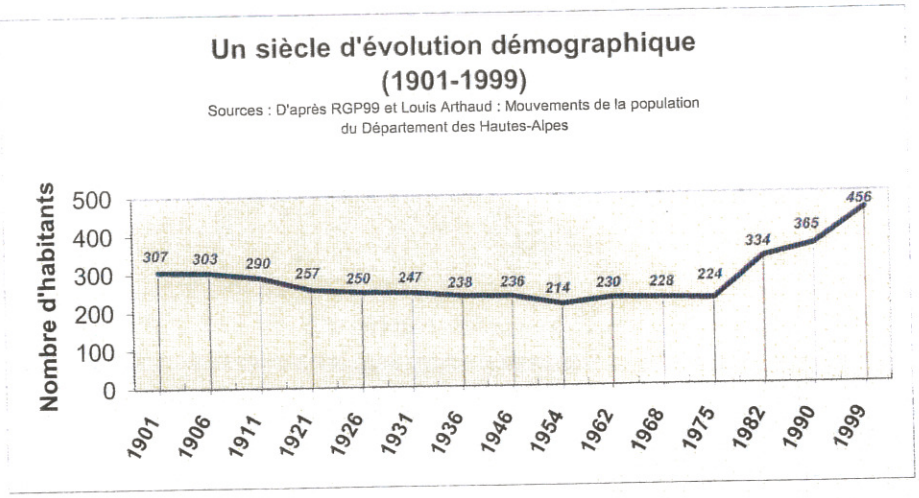
A noter qu'il n'y a pas de servitude archéologique (cf. chapitre "Cadre d'élaboration du POS révisé en PLU").

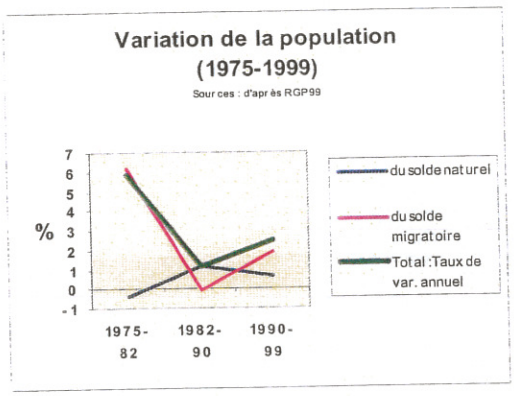
Enfin, le projet de "prolongement" de l'A51 jusqu'à Grenoble aura, selon les options techniques et de tracé, une influence assez notable sur la Commune. Cette influence ne pourra être estimée que le jour où une solution définitive sera engagée.

POINTS CLE : AMENAGEMENT DE L'ESPACE



Evolutions démographiques :





Evolution de la population (1975-1999)				
	1975	1982	1990	1999
Nb d'habitants	224	334	365	456
Taux de variation (%)		+49,1%	+9,3%	+24,9%
Densité de population	27	40	44	55

Variation de la population (1975-1999)			
	1975-82	1982-90	1990-99
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (en %)	-0,37	1,15	0,63
Taux de variation annuel dû solde migratoire (en %)	6,21	-0,04	1,87
Taux de variation annuel (en %)	5,84	1,11	2,5

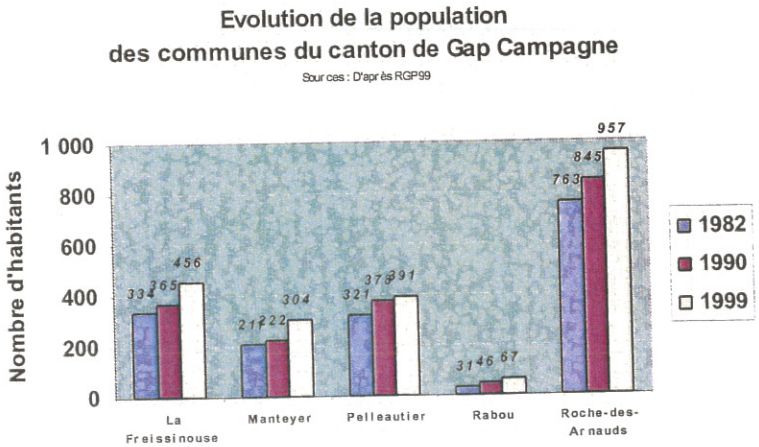
Sources RGP99

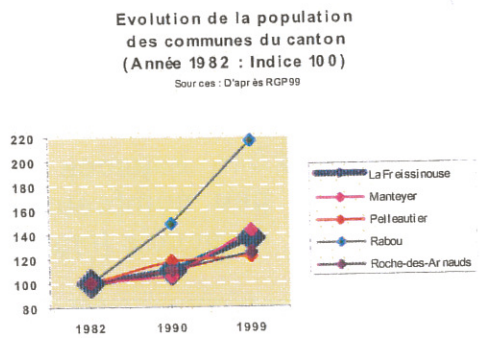
Origine de la population :

Origine de la population en fonction du lieu de naissance					
	Département	Région PACA	Autre Région	DOM-TOM	Etranger
Nb de pers.	262	46	118	0	30
%	57,5%	10%	26%	0%	6,5%

Source RGP99

Evolutions dans le canton :





Démographie

I – Evolution démographique

1 / Evolutions communales

Tendances globales :
Au début du XX^{ème} siècle, la population de la commune de La Freissinouse dépassait à peine 300 personnes. En près de 100 ans, elle a gagné près de 49%. Elle passe, ainsi, de 307 personnes en 1901 à 456 en 1999 et à 477 en 2004.

Périodes d'évolution spécifiques :
Jusqu'en 1975, la population de La Freissinouse n'a cessé de diminuer de façon régulière. Ce phénomène, s'est toutefois accentué entre 1911 et 1921, comme beaucoup d'autres communes marquées par la Grande Guerre. Ce n'est qu'en 1982, qu'elle voit sa population s'accroître de façon considérable (+50% de sa population entre 1975 et 1982), passant ainsi de 224 à 334 habitants. Cette évolution s'est poursuivie, de façon plus modérée jusqu'en 1990. Le dernier recensement de 1999, en revanche, vient prouver l'accentuation de ce phénomène, puisque la commune voit sa population augmenter encore d'un quart.

Depuis 1990, on assiste à l'évolution positive de l'ensemble de la population qui se traduit par une augmentation moyenne annuelle de 2,50%. C'est la conséquence d'un solde migratoire relativement important (+1,87% par an) augmenté du solde naturel, lui aussi positif.

2 / Origine de la population

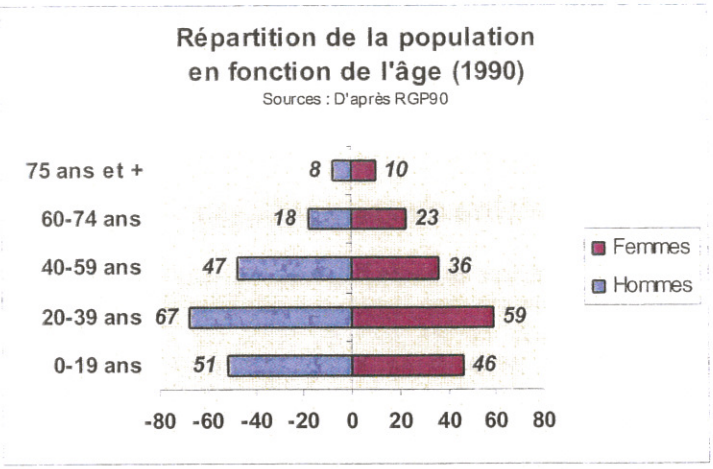
On constate que près de 60% de la population de La Freissinouse est issue du département des Hautes-Alpes, contre 10% du reste de la région PACA, et 26% d'une autre région française (principalement du Nord de la France et de la région parisienne).

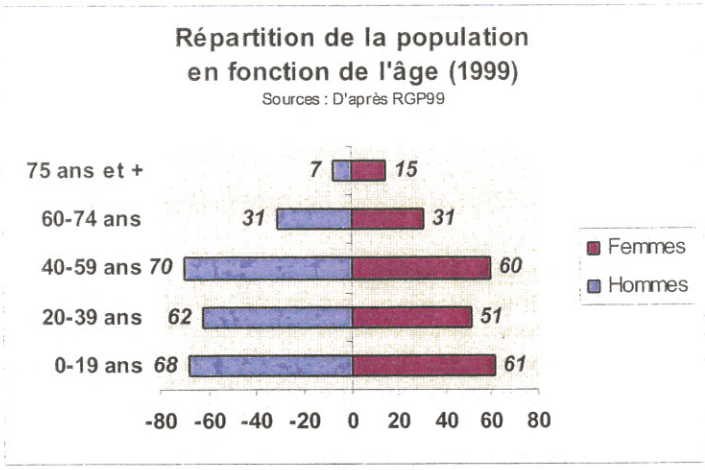
On notera la présence de 6,5% des personnes nées à l'étranger, essentiellement du Maghreb.

3 / L'évolution dans le canton

Si l'on observe les différentes communes du canton, on constate une évolution récente de la population nettement positive sur Rabou (+46%), Manteyer (+37%), La Freissinouse (+25%) et La Roche-des-Arnauds (+13%). Pelleautier se maintient avec une croissance de +3%.

Ages de la population :





Les ménages :

Composition des ménages en 1990 (Nb de ménages en 1990 : 131)						
Nb personnes /ménage	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Nb ménages	30	33	25	33	9	1
% des ménages	23%	25%	19%	25%	7%	1%

Composition des ménages en 1999 (Nb de ménages en 1999 : 175)						
Nb personnes /ménage	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Nb ménages	47	52	35	31	8	2
% des ménages	27%	30%	20%	17%	5%	1%

Source : RGP99

La formation :

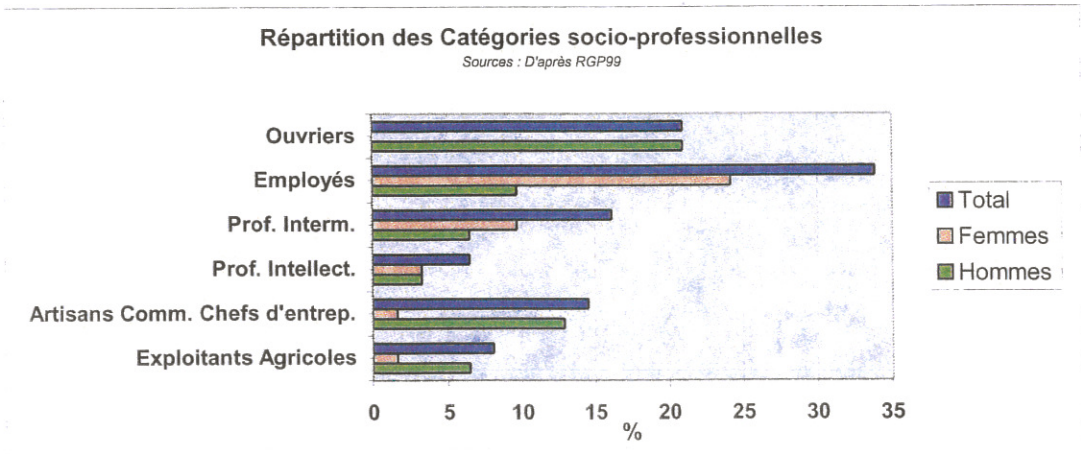
En 1999	Sans diplôme, CEP, BEPC	CAP, BEP	Bac ou plus
Commune	**35%**	**28%**	**37%**
Canton	41%	23%	37%
Département	43%	26%	31%

Source : RGP99

Catégories socioprofessionnelles :

1999	Exploitants Agricoles	Artisans Commerçants Chefs d'entreprise	Professions intellectuelles	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Hommes	6%	13%	3%	6%	10%	21%
Femmes	2%	2%	3%	10%	24%	0%
Total	**8%**	**15%**	**6%**	**16%**	**34%**	**21%**
Moy. du Départ.	4%	10%	8%	23%	34%	21%

Source : RGP99



II – Répartition de la population

1 / Les âges

La comparaison des pyramides des âges de 1990 et 1999 montre un certain équilibre de la population dans sa répartition entre les hommes et les femmes. Pour les tranches d'âge comprises entre 0 et 59 ans, les hommes soient légèrement majoritaires. La tendance s'inverse après 60 ans.

C'est la tranche d'âge des 40-59 ans qui a le plus évolué entre 1990 et 1999. Ceci s'explique par le fait que ces personnes-là, qui ont encore à charges des enfants, ont à cet âge les moyens d'acheter des terrains sur la commune et d'y construire.
La diminution des tranches d'âge 20-39 ans correspond aux personnes qui ont émigré pour travailler ailleurs et au vieillissement.

L'indice de vieillesse, qui est par définition le rapport des plus de 60 ans sur les moins de 20 ans, a légèrement progressé. Il passe de 61 en 1990 à 65 en 1999, ce qui révèle une population qui tend à vieillir. Cependant, la population jeune est très majoritaire.
A titre de comparaison, l'indice de vieillesse pour le canton est égal à 82, et celui du département est de 100.

La proximité de Gap, fait de La Freissinouse une commune attractive : proximité des services, de l'emploi.

2 / Les ménages

Sur les 175 ménages recensés en 1999, 73% sont composés d'au moins 2 personnes, 43% de 3 personnes ou plus, soit un ménage avec au moins 1 enfant.

136 familles vivent sur le territoire communal et 50% d'entre elles ont au moins un enfant à charge.

Entre 1990 et 1999, nous pouvons constater une augmentation sensible des personnes vivant seules (27%) et des ménages constitués de 2 et 3 personnes (30 et 20%), c'est à dire de couples uniquement et de couples avec un enfant. Par contre, les couples avec deux enfants au moins tendent à diminuer.

Les personnes vivant seules concernent quasiment toutes les tranches d'âge.

3 / La formation

Le niveau de formation de la population permanente de La Freissinouse présente des caractéristiques particulières.

- La proportion de personnes n'ayant pas de diplôme ou ayant un certificat d'études primaires ou le BEPC est particulièrement basse,
- La proportion de personnes titulaires d'un CAP ou d'un BEP est légèrement supérieure à la moyenne départementale,
- En contrepartie, on trouve logiquement une forte représentation de diplômés de niveau Bac ou études supérieures. En effet, les personnes diplômées ont plus de facilité à trouver un travail au sein du bassin d'emploi de Gap.

4 / La population active

La population active occupée représente 53% de la population totale. 79% des actifs sont salariés.

Cependant, 28% de la population active travaille sur la commune, soit un taux que l'on trouve en périphérie de centres urbains assez importants.
64% de la population active travaille dans le reste de la "zone d'emploi du Gapençais" en majorité sur Gap. 6% travaillent hors du département.

Le taux de chômage atteint 7% de la population active.

5 / Les catégories socio-professionnelles

Les employés constituent la majorité de la population active avec 34%, ce qui correspond à la moyenne des Hautes-Alpes. La part des ouvriers correspond également à la moyenne départementale (21%). Ils sont ensuite suivis par les professions intermédiaires (16%) ainsi que par les non-salariés (artisans, commerçants, chefs d'entreprise) pour 15%, les exploitants agricoles (8%) et les professions intellectuelles (6%). Les non-salariés et les agriculteurs sont plus nombreux que la moyenne départementale

Il semblerait que La Freissinouse ne soit pas exclusivement une commune dortoir, puisqu'il existe un noyau local vivant : l'agriculture et les commerces et services qui se sont développés autour de l'axe de la RD 994.

POINTS CLE : DEMOGRAPHIE

- La commune la plus attractive du bas canton
  - La troisième population communale du canton
  - Une population en augmentation assez forte depuis 25 ans (+ 54 %)
  - Un solde migratoire important et des origines extérieures au département pour 55% de la population.
- Une commune jeune et assez familiale
- Une commune active

POINTS FORTS ATOUTS

DEMOGRAPHIE

POINTS FAIBLES CONTRAINTES

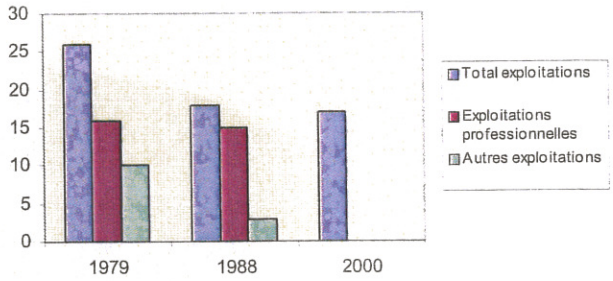
- Une commune dépendante de Gap
- Un mode de développement peu équilibré

Les exploitations agricoles :

Nombre d'exploitations			
	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	16	15	c
Autres exploitations	10	3	c
Toutes exploitations	**26**	**18**	**17**
Exploitations de 50 ha et +	3	3	9

Sources : RA2000

Evolution des exploitations agricoles depuis 1979
(Sources : RA2000)



Population et main d'œuvre :

La répartition selon l'âge des exploitants et co-exploitants est la suivante :

Age des exploitants et co-exploitants					
	1979	1988	2000	Evolution (%)	Département (%)
Moins de 40 ans	4	6	7	39%	29%
40 à - de 55 ans	14	4	7	39%	42%
55 ans et +	9	8	4	22%	29%
Total	**27**	**18**	**18**		

Surface agricole utilisée (SAU) :

Superficie Agricole Utilisée (SAU)			
	1979	1988	2000
SAU totale	605	570	**996**

Superficie moyenne des exploitations			
	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	33	36	**c**
Autres exploitations	8	12	**c**
Toutes exploitations	23	32	**59**
Exploitations de 50 ha et +	77	72	**93**

Sources : RA2000

Economie

I – L'agriculture

1 / Evolution de l'agriculture depuis 1979

L'agriculture est une activité bien représentée sur la commune. Elle concerne 8% des actifs occupés, et ... 65% du territoire communal.

En 10 ans, les comportements dans le milieu agricole ont fortement changé.

En effet, les conditions de travail difficiles à cause du climat et d'un relief varié ont conduit les agriculteurs à se tourner pendant longtemps vers la polyculture.

Aujourd'hui, la principale production est l'élevage bovin pour la production de viande et les cultures fourragères et céréalières.

2 / Les exploitations

Sur le territoire communal, on recense 17 exploitations en 2000, dont 16 ont un statut d'exploitations individuelles et 1 est un GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun).

Au fil des recensements, on ne peut que constater une diminution du nombre d'exploitations (-34% depuis 1979). On notera qu'entre 1988 et 2000, seule une exploitation a été arrêté son activité.
En outre, ce recul de l'activité agricole est beaucoup moins frappant que les baisses départementales (-31%), et régionale (-35%).

Contrairement aux tendances actuelles, la commune a su maintenir fortement son agriculture sur son territoire.

3 / Population et main d'œuvre

Près des 3/4 des actifs agricoles (chefs d'exploitations et coexploitants) travaillent à temps complet.
28% sont des pluri-actifs : le revenu de l'activité agricole ne leur permet pas d'en vivre, et ils sont tenus de compléter leurs revenus par une autre activité.

La population active familiale travaillant sur l'exploitation est estimée à 31 personnes, ce qui correspond au travail de 24 personnes à temps complet pendant une année, y compris les chefs d'exploitation et les co-exploitants. Ceci représente 14% de la population active occupée.
A ces chiffres, il faut rajouter le personnel salarié qui représente l'équivalent de 5 personnes à temps complet.

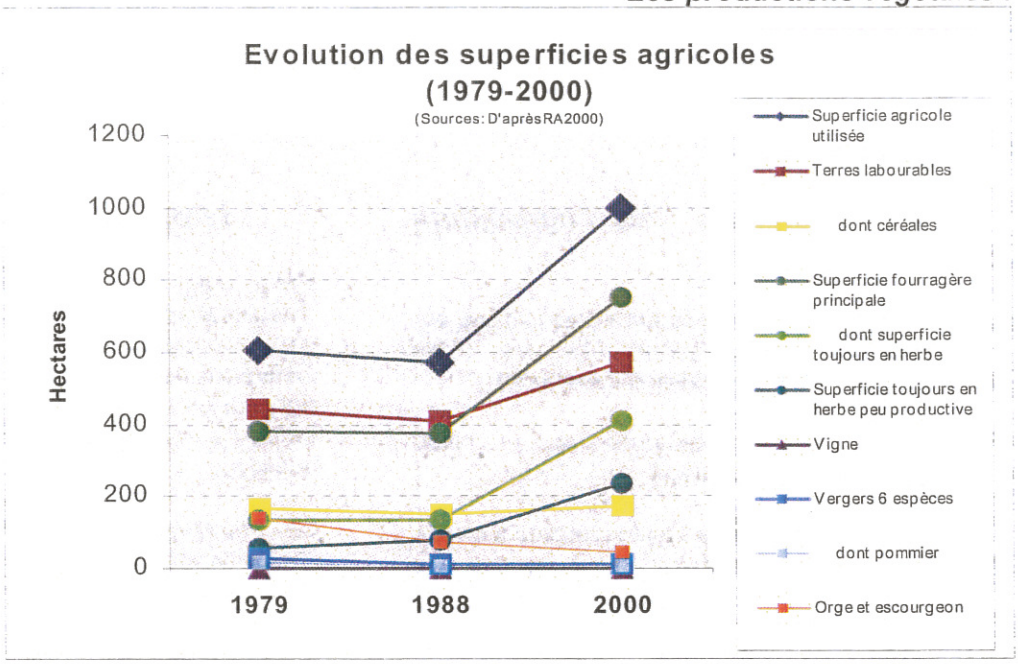
Globalement, le nombre d'exploitants âgés de moins de 55 ans a sensiblement augmenté au cours du dernier recensement, au détriment des plus âgés. Ces critères semblent présager un maintien, voire un renforcement de l'activité agricole sur la commune.

4 / Surface agricole utilisée (SAU)

Depuis 1979, la SAU totale des exploitations ayant leur siège à La Freissinouse a fortement augmenté : +75% en surface.
La moyenne de la superficie agricole utilisée a fortement augmenté en ce qui concerne les exploitations dites professionnelles. Elle passe, en effet, de 77 ha en 1979 à 93 ha en 2000.

Le phénomène observé suit, en fait, la tendance départementale : les exploitations professionnelles sont moins nombreuses, s'agrandissent et se spécialisent en poursuivant le processus de regroupement des terres.

Les productions végétales :



Les productions animales :

Cheptel - Effectifs			
	1979	**1988**	**2000**
Total Bovins	**621**	**699**	**1010**
Dont total vaches	130	205	471
Vaches laitières	130	100	106
Autres bovins femelles 1an et +	297	192	258
Bovins mâles 1an et +	100	102	52
Ovins			
Agnelles pour la souche	40	0	0
Brebis mères	490	0	0
Porcins			
Truies et porcs à l'engraissement	480	c	c
Caprins			
Chèvres	105	c	c
Total Equidés	**18**	**c**	**c**
Total Volailles	**496**	**333**	**225**

Source : RA2000
C : Résultat confidentiel non publié, par application de la loi du secret statistique

Moyens de production :

Moyens de production			
	1979	**1988**	**2000**
Tracteurs	46	35	39
Superficie irrigable	307	295	297
Dont irrigable par aspersion	...	...	275
Superficie irriguée	251	193	222
Presse à grosses balles	...	c	7

Source : RA2000
... = Résultat non disponible

5 / Les productions agricoles

a / Les productions végétales

La lecture du graphique ci-contre confirme que la SAU n'a cessé d'augmenter durant ces 12 dernières années.
Cet accroissement se réalise sur les surfaces fourragères et les terres labourables.

Cependant, la culture d'orge ainsi que les cultures fruitières sont en nette régression : -38% pour l'orge, et -29% pour les surfaces plantées en vergers avec un recul marqué pour la production de pommiers (-50%).

b / Les productions animales

L'essentiel de la production concerne l'élevage bovin dont le cheptel augmente fortement.

6/ Le mode de faire-valoir

Depuis 1979, on assiste à une évolution nette des superficies en fermage mais leur proportion augmente peu (de 43% à 47%).
Ces données communales ont évolué beaucoup moins vite que à la moyenne départementale qui atteint pratiquement 60%.

7/ Les moyens de production

La modernisation des exploitations se poursuit sur l'ensemble du département (un nombre de tracteurs, une superficie irrigable et irriguée qui augmentent, avec le développement de l'aspersion,...).
Il en va de même pour la commune à l'exception du nombre de tracteurs.
Tout porte à croire que l'agriculture est dynamique bien sur la commune.

A signaler aussi la présence d'une Association Syndicale Autorisée (ASA) : l'ASA du Canal de Gap.

II – Les entreprises de production et de services

On dénombre sur la commune :

- 2 entreprises de maçonnerie
- 1 entrepreneur de travaux forestiers
- 2 entreprises de travaux agricoles
- 1 chauffagiste
- 1 électricien
- 1 plâtrier
- 1 fabricant de tourtons
- 1 tabac
- 2 garages
- 1 station essence
- 1 négociant en véhicules Import-Export
- 1 entreprise de location de voitures
- 1 Transporteur (messagerie)
- 1 informaticien
- 1 société de cinéma

III – Les commerces

On dénombre sur la commune :

- 2 boulangeries – pâtisseries

IV – Les autres services

Services Généraux	La Freissinouse
Banque ou Caisse d'épargne	-
Assurances	-
Services médicaux	
Médecins	-
Centre médical	-
Infirmiers	-
Masseurs kinésithérapeutes	-
Pharmacie	-
Services divers	

Ils sont absents de la Commune.

V – L'hôtellerie, la restauration

On comptabilise un hôtel-restaurant sur la commune, d'une capacité d'accueil de 45 chambres, un restaurant-camping qui est ouvert toute l'année ainsi qu'une pizzeria.

VI – Le tourisme

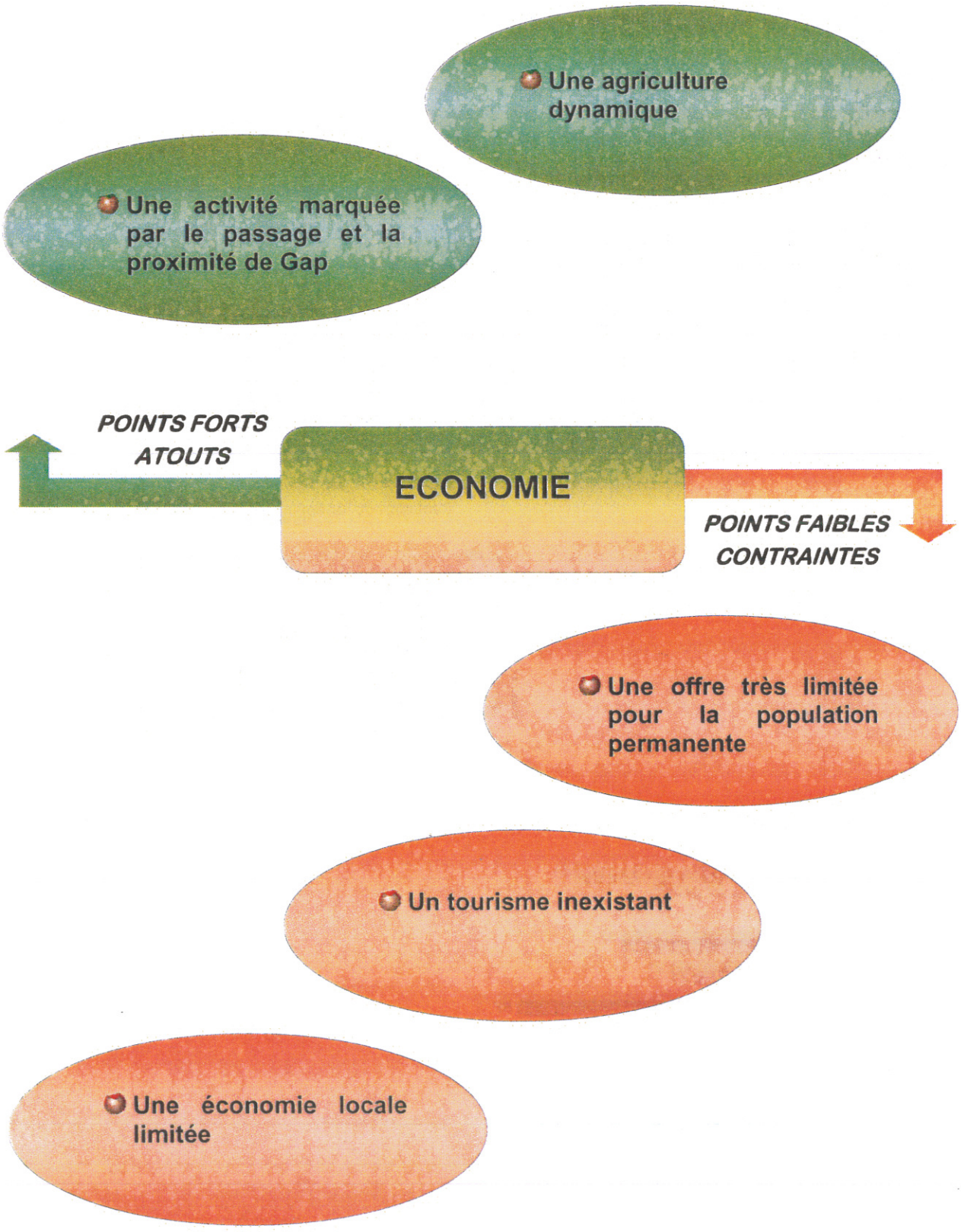
Il n'y a pas à proprement dit de sites vraiment touristiques sur la commune. Les principales causes de l'attractivité touristique sont :

1. la campagne
2. la montagne
3. le plan d'eau
4. la pêche
5. la chasse

L'hébergement compte 1 camping (La Motte Flottante), d'une capacité de 33 emplacements, situé au bord du Lac de Pelleautier, ainsi que 4 gîtes ruraux.

Environ 19 résidences secondaires privatives viennent compléter cette capacité d'accueil.

POINTS CLE : ECONOMIE



Evolution du logement depuis 1991 :

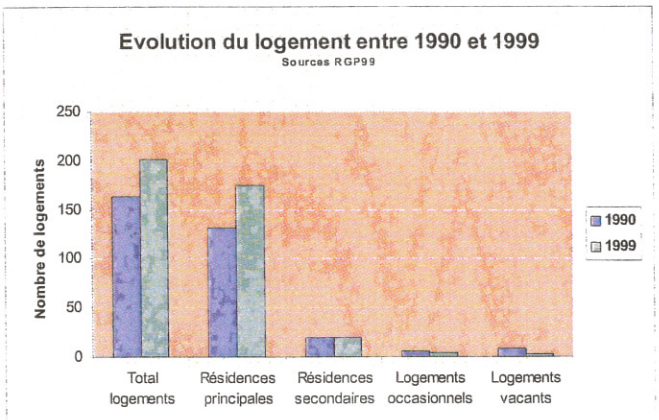
Selon les statistiques issues de la DDE, l'analyse des permis de construire de logements neufs, entre 1990 et 2002, donne les résultats suivants :

Sources DDE	Individuels	Collectif	Total
1990	0	0	**0**
1991	1	0	**1**
1992	4	0	**4**
1993	0	0	**0**
1994	5	0	**5**
1995	5	0	**5**
1996	4	0	**4**
1997	5	0	**5**
1998	13	0	**13**
1999	6	0	**6**
2000	2	0	**2**
2001	2	0	**2**
2002	4	0	**4**
Total	**51**	**0**	**51**

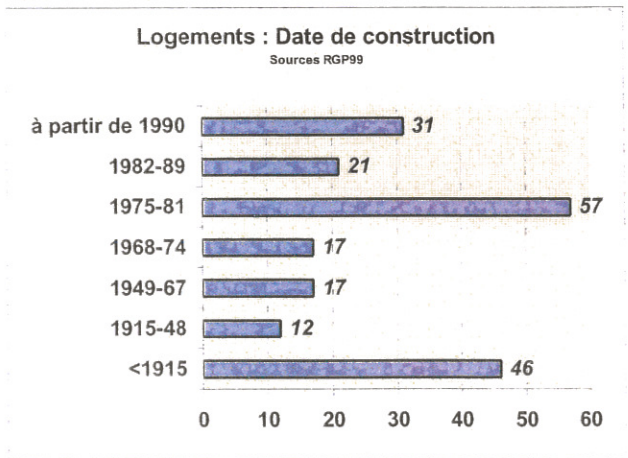
Le recensement de 1999 donne les résultats suivants :

Evolution des logements depuis 1990					
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements occasionnels	Logements vacants	Total
1990	131	19	5	8	**163**
1999	175	19	4	3	**201**
Evolution	**+44**	**0**	**-1**	**-5**	**+38**

Sources : RGP99



Age des logements :



Habitat et équilibre social

I - Les logements

1 / Evolution du logement depuis 1991

Entre 1990 et 2002, 51 demandes de permis pour des logements individuels ont été déposées sur la commune, soit une moyenne de 3,9 logements par an. La construction évolue, donc, de façon très significative.

On constate effectivement une augmentation des résidences principales (+34%), et une diminution des logements occasionnels et vacants, qui est signe de forte pression foncière.

45% des ménages ont changé de logement depuis 10 ans. 15% ont déménagé dans l'année précédant le recensement.

2 / Age des logements

On remarque que 29% des logements sont anciens voire très anciens. Le nombre de constructions neuves évolue significativement depuis les années 1975.

Il est à signaler que la commune est classée en zone à risque d'exposition au plomb pour les constructions réalisées avant le 01/01/01948 (Arrêté préfectoral du 27/07/2000) : 29% des logements sont concernés.

3 / Type de logements

Sur les 175 résidences principales, la maison individuelle ou ferme est prédominante et représente 72% de l'ensemble des logements.

Type de logements			
	Maison individuelle / Ferme	Immeuble collectif	Autre
Sur 175 résidences principales	126	34	15

Sources : RGP99

4 / Statut d'occupation

77% des personnes sont propriétaires de leur logement.
1/5 des logements sont occupés par des locataires.

Statut d'occupation			
	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement
Sur 175 résidences principales	128	35	12

Sources : RGP99

5/ Evolution du logement sur l'ensemble du territoire cantonal

Sur l'ensemble du canton, l'évolution du logement va dans le sens d'une augmentation de la résidence principale.

En effet, la pression foncière exercée sur les communes périphériques de Gap pousse les propriétaires à occuper de façon permanente les logements occasionnels et vacants (pleine propriété ou location).
La Roche des Arnauds est la seule commune qui se différencie en ayant un accroissement des résidences secondaires supérieur à celui des résidences principales.

II - Vie sociale et associative

La fête votive a lieu le dernier dimanche de Juillet.

Les associations concernent :

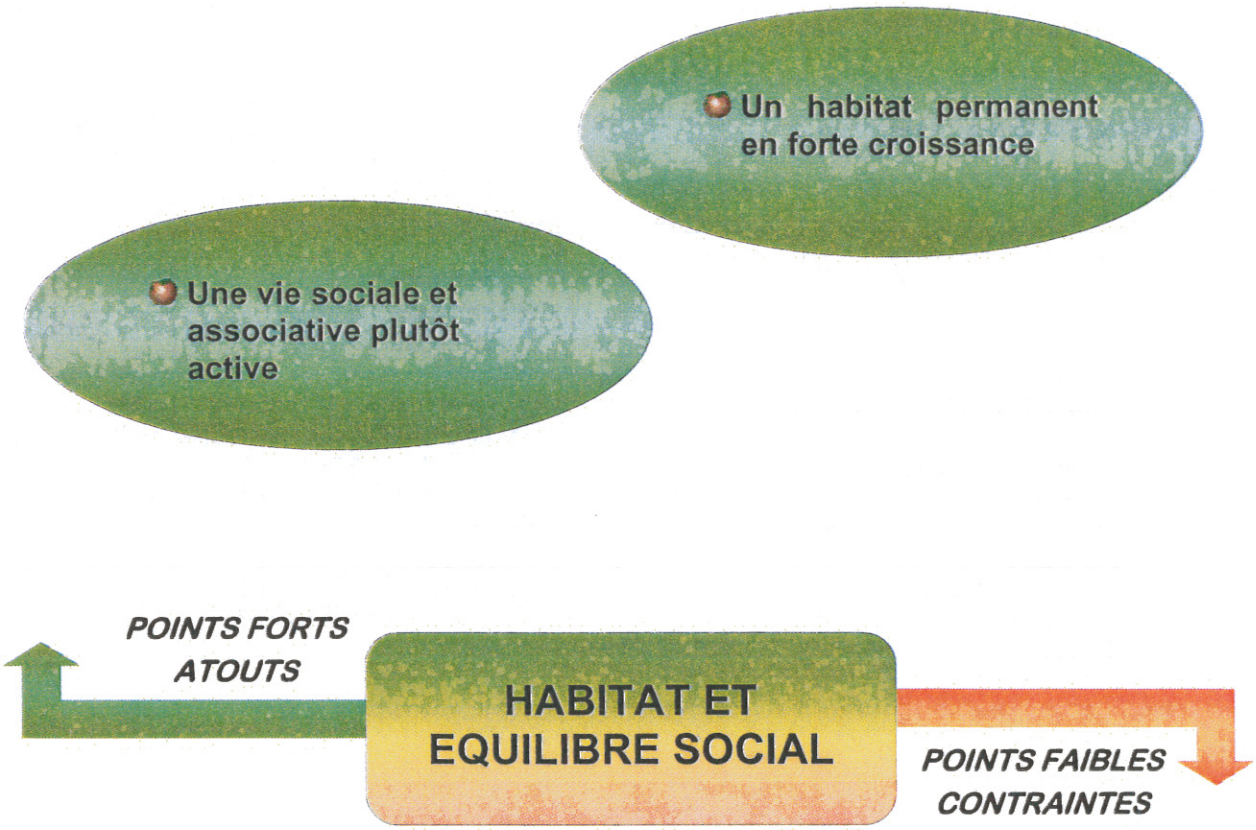
- la chasse (ACCA),
- le sport (gymnastique volontaire, Association de rock),
- l'animation (Association des parents d'élèves, association des anciens et le comité des fêtes particulièrement actif puisqu'il assure 5 à 6 festivités dans l'année).

A La Freissinouse, plusieurs animations ont couramment lieu :

- La fête d'été (fête votive),
- La fête de la St André (dans le courant du mois de Novembre),
- Le feu de la St Jean,
- Le repas des chasseurs, auquel est convié l'ensemble de la population.

On notera un faible engagement dans la commune d'une partie non négligeable des populations nouvelles, d'origines et d'âges variés, à l'exception du quartier de la Selle.

POINTS CLE : HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL



Transports, équipements et services

I - Transports

L'accès à La Freissinouse se fait essentiellement par la route.

Les transports publics comptent deux lignes régulières de cars : le Sigoyer / Gap excepté le dimanche, et le Veynes / Gap.

Un car de la SNCF assure les transports quotidiens, à l'exception du dimanche, entre Gap et Veynes à raison de deux dessertes journalières dans le sens Veynes/Gap et Gap/Veynes.

II – Equipements

Les équipements publics comprennent :

- la mairie,
- l'école communale avec cantine et garderie,
- une salle polyvalente,
- un boulodrome,
- la plage du lac.

III – Services

La mairie est ouverte au public deux fois par semaine : le lundi après midi et le jeudi toute la journée.

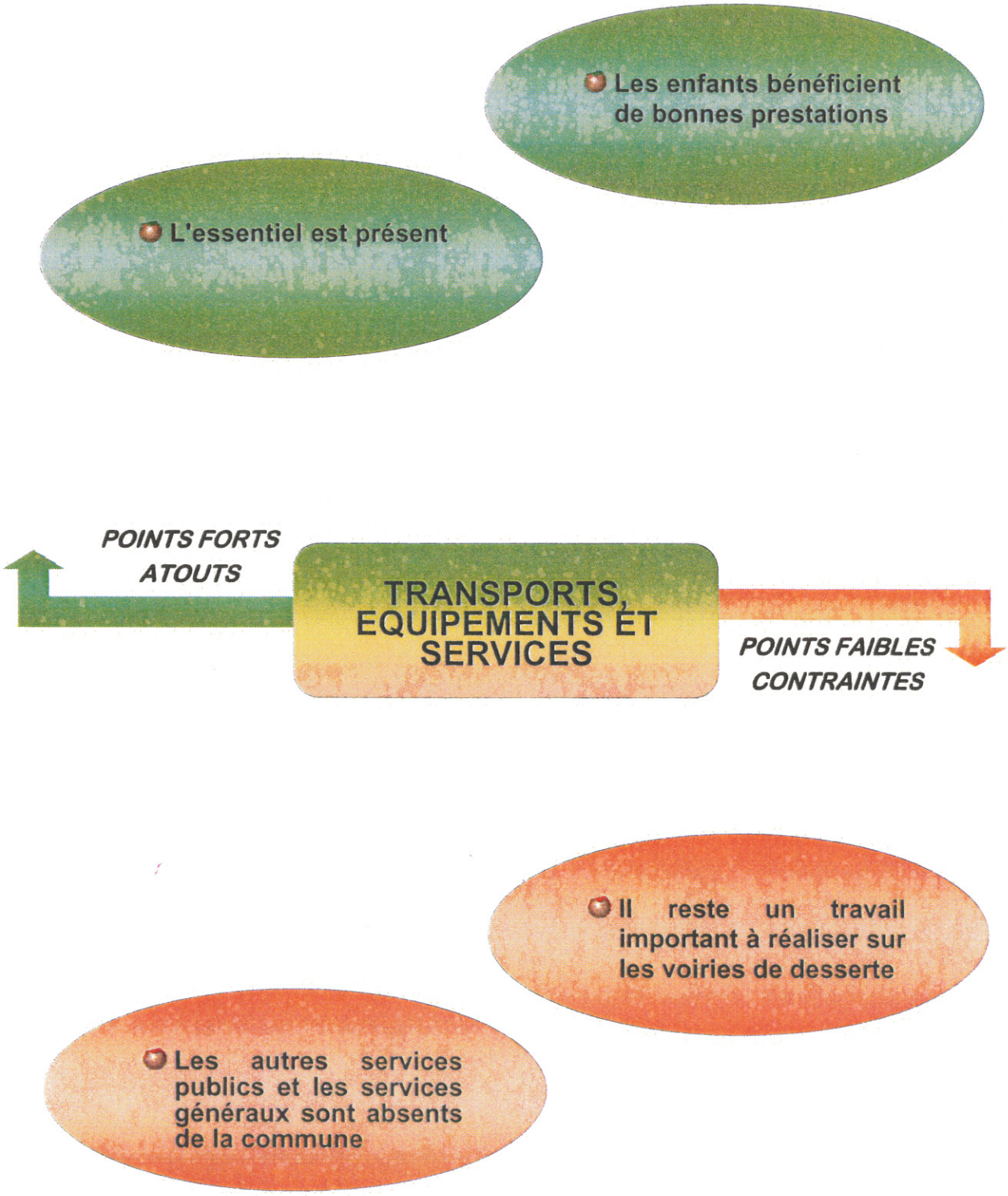
Les autres services publics se répartissent ainsi :

	La Freissinouse	Autres communes
Gendarmerie	-	Gap
La Poste	-	Gap
Ecoles :		
Primaires	1	
Collège, lycée et faculté	-	Gap

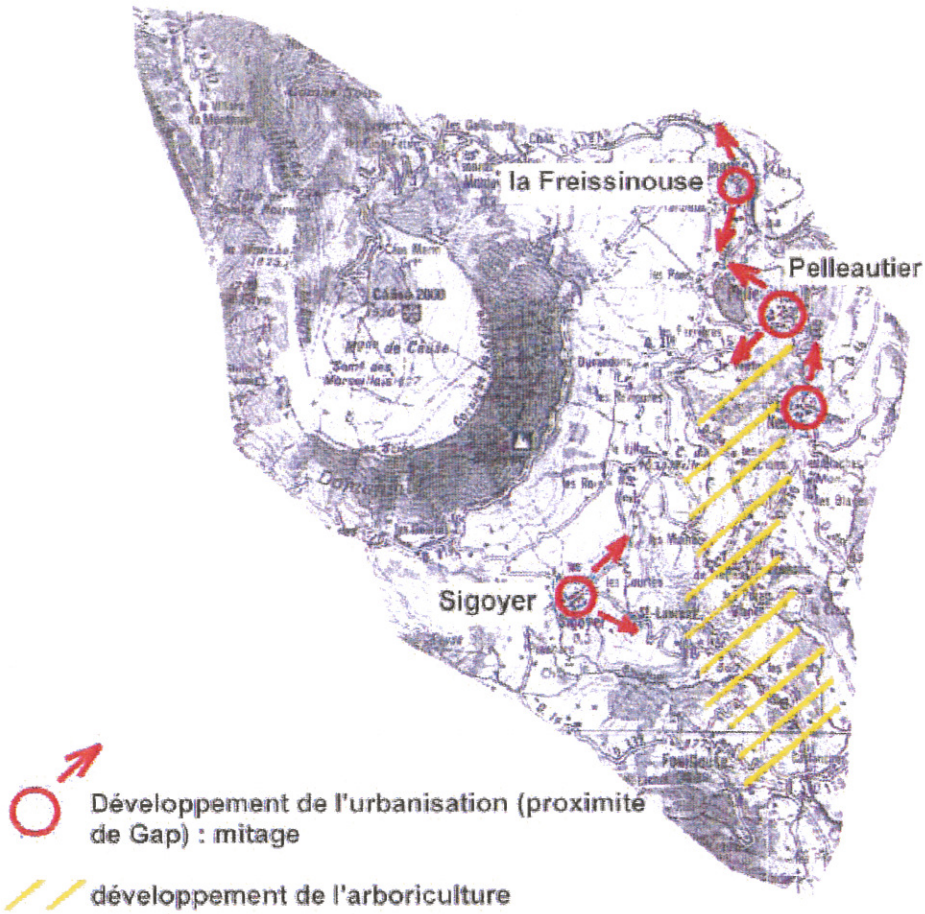
Un regroupement scolaire existe avec la commune voisine de Pelleautier pour les classes de CP, CE1 et CE2.
Les enfants les plus grands sont scolarisés à Manteyer.

Le nombre d'enfants scolarisés avoisine les 120 dans le groupement scolaire.

POINTS CLE : TRANSPORTS, EQUIPEMENTS ET SERVICES



Etat initial de l'environnement



- Sources : Atlas Départemental des paysages des Hautes-Alpes -

Le milieu naturel

I - Les unités paysagères

Située au pied de la Montagne de Charance et de Céüse surplombant la Ville de Gap et une partie de la plaine, à la croisée d'influences provençales, montagnardes et dauphinoises, la commune de La Freissinouse s'étage de 940 à 1.250 mètres, son maximum.
Elle est constituée d'une seule unité paysagère, celle des Coteaux de Céüse, décrite dans l'Atlas départemental des paysages :

Céüse, un emblème du Gapençais

La montagne de Céüse est un synclinal perché. Cette structure est fortement perchée côté gapençais montrant alors une falaise avoisinant les 100 mètres de haut. La haute paroi calcaire domine l'ensemble des coteaux. Elle forme un arc de cercle tourné vers le bassin de Gap et la plaine de la Durance et constituant un repère important dans le paysage. Côté Manteyer, cette structure s'abaisse et la falaise disparaît. La route d'accès à la station de Céüse utilise ce point de faiblesse.
Les versants qui supportent la barre calcaire sont raides et boisés. Ils ont été reboisés au début du siècle pour pallier aux risques naturels engendrés par une trop forte érosion. Ces versants sont prolongés par de vastes plateaux qui avancent en balcon au-dessus de la vallée de la Durance et du bassin de Gap, vers lesquels ils plongent en pentes plus abruptes et boisées.
Ces plateaux sont entaillés par de profonds ravins, creusés par les torrents, dont le plus important est celui de Baudon. L'érosion régressive de ces ravines, grignotant le plateau, est active.
L'impact est très fort dans le paysage, ces ravines servant souvent de limites naturelles aux terres agricoles et aux communes.
La falaise de Céüse n'est plus perceptible depuis le versant de Manteyer, et lorsque l'on prend la route de la station de Céüse, on rencontre un versant en pente douce accueillant une végétation d'abord forestière de feuillus, puis plus arbustive, qui contraste fortement avec la paroi verticale que la montagne offre au sud.

- Sources : Atlas Départemental des paysages des Hautes-Alpes -

Une végétation et une mise en valeur agricole contrastées selon les versants

Sur les versants orientés à l'Est de Fouillouse à Pelleautier, la végétation a été reléguée sur les versants raides qui dominent le plateau (résineux) ou dans les ravines (forêt mixte de résineux et feuillus). Sur les plateaux, la végétation ne se rencontre plus que sous la forme de quelques haies ou arbres isolés.
Le secteur est caractérisé par la présence d'un chapelet de zones humides dans la vallée de Freissinouse à Manteyer avec une des plus grandes roselière des Hautes-Alpes protégée par arrêté préfectoral La végétation est en revanche beaucoup plus présente sur le versant d'ubac de Manteyer et de la Freissinouse. Elle est constituée pour l'essentiel de feuillus (hêtres, frênes, chênes,...).
Le coeur du synclinal au centre duquel est implanté la station de Céüse correspond en été à un vaste pâturage clôt. La sous-unité est traversée par le canal du Drac, à partir duquel se constitue un important maillage de canaux. Ce canal sépare le secteur en deux parties, la partie amont sèche des plateaux et la partie aval des coteaux irrigués. A ce canal est lié également le lac de Pelleautier, qui a un impact important dans un paysage où l'eau cachée au fond des ravines est peu visible.
La plupart des communes a été remembrée, à l'exception de la Freissinouse.
Les versants orientés à l'Est sont composés de grandes parcelles formant un paysage très ouvert, où les haies naturelles sont peu nombreuses. Cette ouverture rend le paysage très sensible, où toute action et aménagement ont un fort impact. Les cultures sont composées essentiellement de terres labourables et de prairies.
L'ubac de Manteyer accueille au contraire une agriculture de type bocagère, de prairie essentiellement, s'intercalant entre les massifs forestiers. Les haies y sont nombreuses.

Conformément aux préconisations mentionnées dans l'Atlas Départemental des Paysages, il nous appartient de :

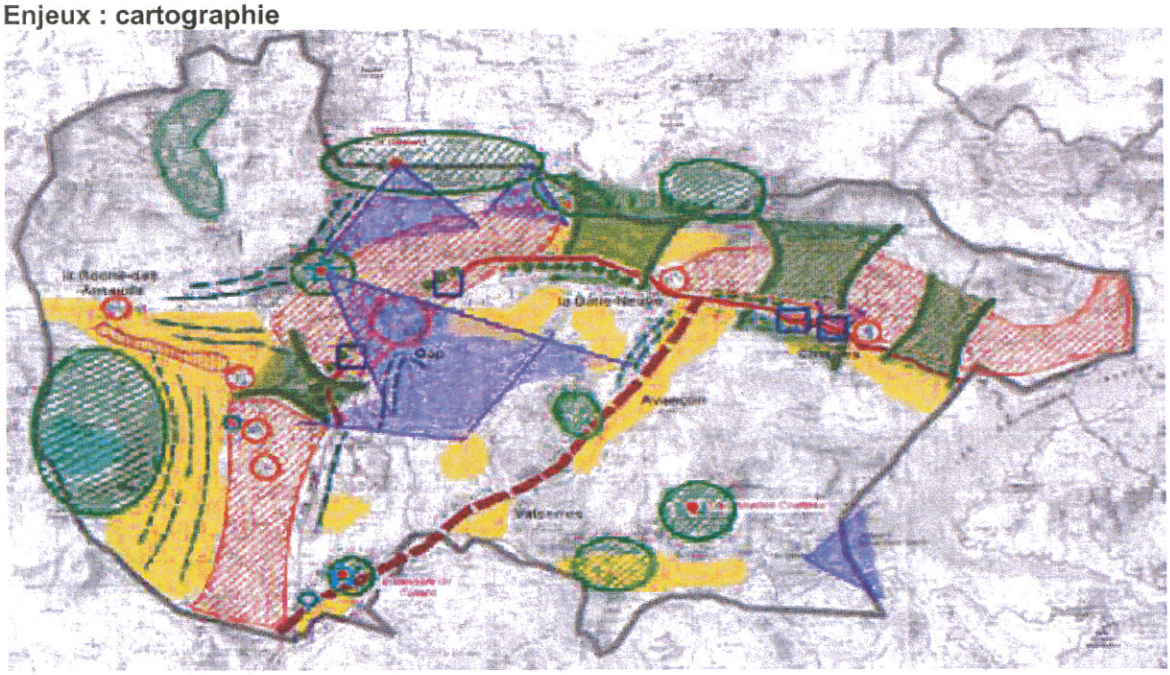
Maintenir les espaces agricoles les plus représentatifs, précieux dans un environnement fortement touché par le développement de la ville. Zone de respiration et d'ouverture visuelle. Conserver la trame bocagère du versant de Charance qui structure le paysage.

Préserver et entretenir le réseau des canaux d'irrigation qui structure l'espace agricole. Valeurs patrimoniale et paysagère.

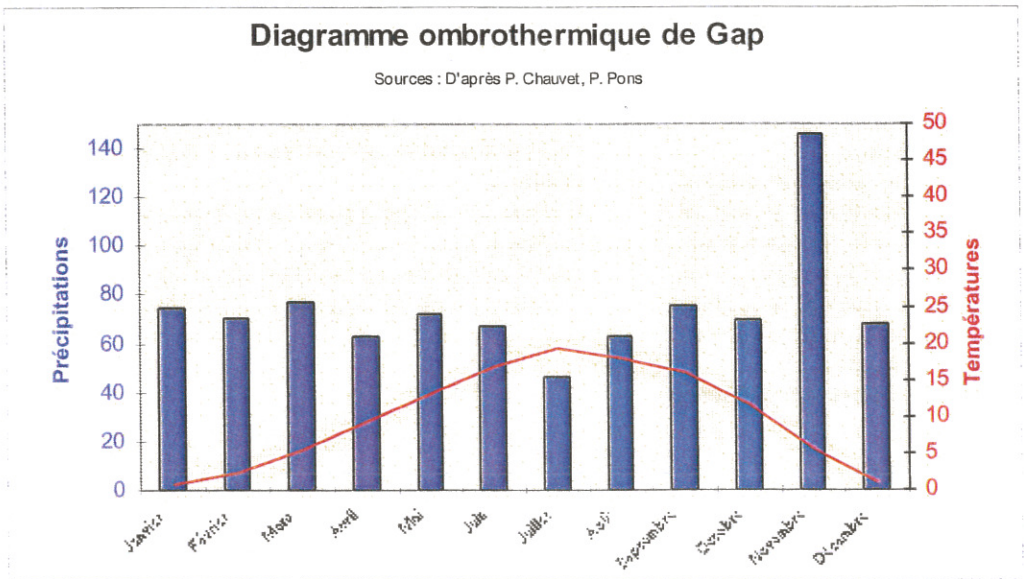
Maîtriser la croissance de l'urbanisation liée à la proximité de Gap et qui fait pression sur les petites parcelles cultivées. Maintenir l'harmonie urbaine et la qualité du paysage environnant. Reconsidérer les limites d'extension urbaine. Porter une attention particulière à l'échelle des opérations immobilières et aux outils d'intégration paysagère notamment pour les zones de lotissement.

Préserver du micro coupures vertes (prés, prairies) au sein de zones d'habitat diffus qu'il est souhaitable de densifier.

Enjeux : cartographie



Climatologie :



Courbe ombrothermique - Période 1961-1970 (D'après Chauvet / Pons)

L'habitat est traditionnellement dispersé, mais à la différence des versants de Chabrières, on trouve des noyaux villageois bien formés sur les versants d'adret. [...] Les versants d'ubac de Manteyer et de la Freissinouse sont eux caractérisés par un éclatement de l'urbanisation, sans qu'il y ait de noyaux urbains importants, à l'exception de certains quartiers situés en bas de versant, à proximité ou le long de la route Veynes-Gap (fonction commerciale), St-André, les Allemands.

Synthèse : Dynamique paysagère

Les coteaux de Céüse constituent la banlieue de Gap. Depuis une vingtaine d'années, ils sont soumis à une frénésie de constructions liée au phénomène de péri-urbanisation autour de Gap. Ce phénomène se traduit sous la forme d'un mitage du paysage par des constructions individuelles, fortes consommatrices d'espaces, qui bousculent les grandes structures paysagères :
- renforcement de l'éclatement de l'urbanisation
- apparition de clôtures, de haies d'arbres et de jardins d'agrément qui ont un fort impact dans un paysage traditionnellement très ouvert
Ce phénomène est surtout sensible pour les communes les plus proches de Gap et les mieux exposées : Neffes, Pelleautier, Sigoyer, la Freissinouse. Les communes de Fouillouse, plus éloignées, et de Manteyer, à l'ubac, sont moins touchées. Ce phénomène se lit d'ailleurs très bien à travers la croissance démographique de ces communes : forte augmentation de la population pour les premières, moins marquée pour les secondes. L'agriculture est encore dynamique et montre peu de trace d'enfrichement. Là encore elle est caractérisée par la croissance des surfaces destinées à l'arboriculture en partie basse des coteaux, là où les terres sont irriguées.

La commune, à vocation fortement agricole a su conserver de tout temps son potentiel (nombre d'exploitations, grands domaines agricoles, fort dynamisme,...) et a su préserver cette activité malgré une urbanisation galopante, liée à la proximité de Gap. Ces concurrences génèrent toutefois des conflits d'usage et d'occupation du sol importants, notamment, une forte pression urbaine autour de Gap sur l'espace agricole.

Conformément aux préconisations mentionnées dans l'Atlas des Paysages, il nous appartient de :

- Maintenir les (vastes) espaces agricoles (les plus représentatifs) à la périphérie de Gap,
- Conserver une zone de respiration et d'ouverture visuelle,
- De conserver la trame bocagère (haies), structurant le paysage,
- Préserver et entretenir le réseau des canaux d'irrigation qui structure l'espace agricole,
- Préserver les zones de roselière qui présentent un intérêt écologique et paysager pour la commune. Cuvette

- Sources : Atlas Départemental des paysages des Hautes-Alpes -

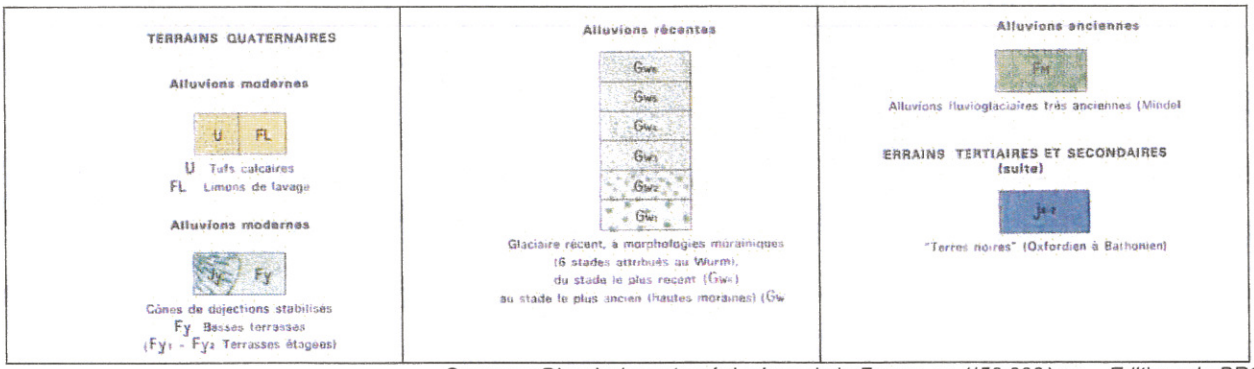
II - La climatologie

La courbe des températures de Gap a une moyenne annuelle de 10°C et se traduit par des étés torrides et des hivers très froids, mais aucun mois n'a une moyenne inférieure à 0°C. Le régime thermométrique est intermédiaire entre la haute montagne briançonnaise et les basses plaines de Laragne.

Les écarts de température sont importants au cours de l'année. Le mois de janvier est le plus froid avec des températures pouvant atteindre les –10°C, alors qu'en Juillet et Août, elles peuvent dépasser 30°C.

Contexte géologique :





- Sources : D'après la carte géologique de la France au 1/50.000ème – Editions du BRGM -

III - Le contexte géologique

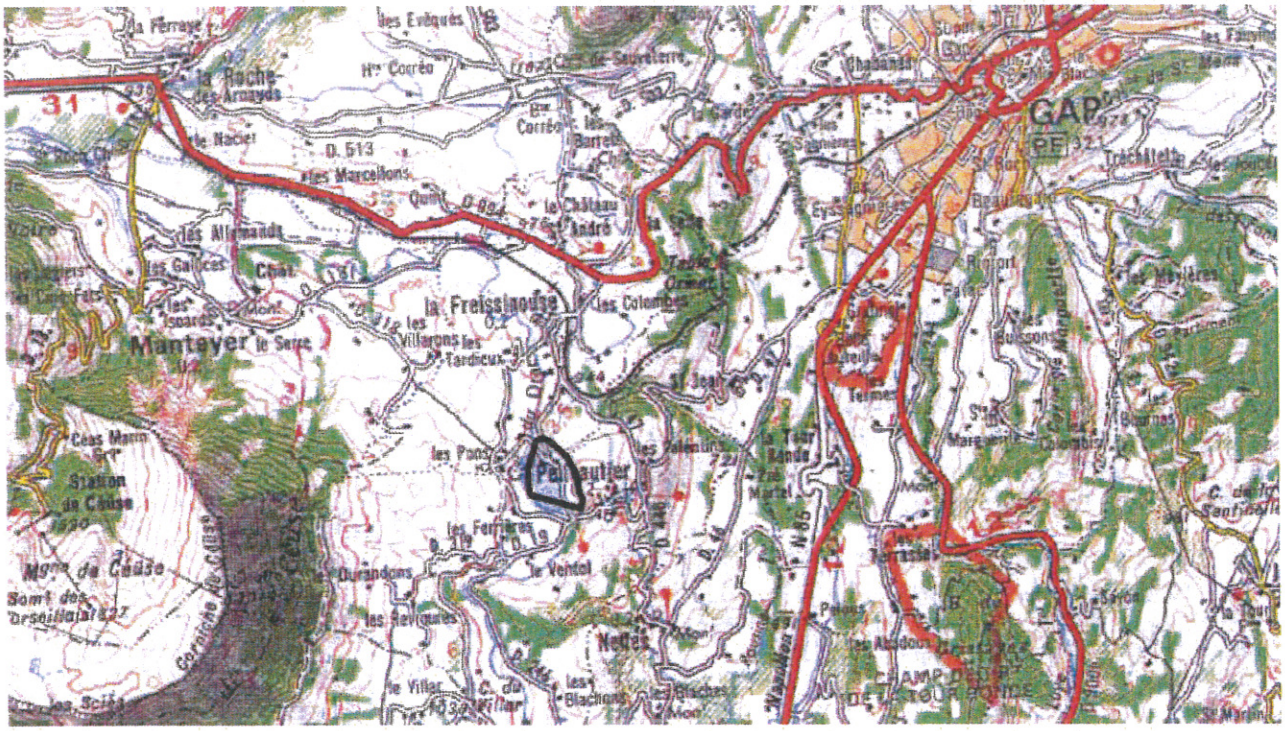
Le territoire de La Freissinouse est majoritairement recouvert par des alluvions glaciaires récents à éléments exotiques où prédominent les grès de l'Embrunais et parfois les roches cristallines du Pelvoux, où affleurent des schistes argileux noirs monotones, plus communément appelées "Terres Noires", formant un épais talus au pied des corniches du Malm et le plus souvent pauvres en fossiles.

Ces schistes ont , en fait, été creusés par des chenaux formés par les eaux de fonte s'échappant aux marges et aux fronts des lobes glaciaires qui constituent actuellement des vallées mortes plus ou moins suspendues.

Ces alluvions glaciaires ont été le lieu privilégié pour l'implantation du chef-lieu, des hameaux ou habitations isolées (les Pons, La Basse Freissinouse, Chabot, Berne, La Selle, les Tardieux,...).

Les quartiers de St André et la Flotte sont essentiellement installés sur les limons de lavage, généralement limoneux, accumulés dans des dépressions glaciaires abandonnées.

ZNIEFF Lac de Pelleautier



Le patrimoine naturel et culturel

On recense un certain nombre d'inventaires (1 ZNIEFF uniquement) et de protections réglementaires de l'environnement existant sur la commune de La Freissinouse.

Ils sont, sur ce territoire, le témoignage d'une richesse naturelle.

I - Les ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

⇒ ZNIEFF Lac de Pelleautier

Cette ZNIEFF dont l'altitude est comprise entre 990 et 1.000m représente une superficie de 40 ha.

Le Lac de Pelleautier est un lac artificiel constitué sur le lieu de "La Motte qui tremble" (qui se déplaçait verticalement en même temps que le niveau de l'eau. Tourbière noyée en 1972 par des aménagements, ce plan d'eau est colonisé par l'avifaune et conserve sur ses bords quelques restes de l'ancienne flore présente.

Trente espèces de Laro-limicoles de passage ont déjà été observées sur ce marais ainsi que trois espèces de Bécassines. En périphérie, les pelouses xériques ont fait l'objet d'investigations botaniques.

- Sources : D'après DIREN -

II - Les zones humides

Les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel de par les richesses faunistiques et floristiques qu'elles renferment.

En effet,

- elles participent à la régulation des régimes hydrologiques et des ressources en eau,
- elles assurent une auto-épuration (rétention de sédiments, des nutriments et des polluants),
- elles constituent un réservoir biologique (nombre d'espèces, génétique) particulièrement riche,
- elles peuvent permettre le développement d'activités économiques (agriculture, tourisme, production hydroélectrique,...).

Le Plan national d'action gouvernementale pour les zones humides a été initié en Mars 1995 et comporte quatre axes :

- ✓ L'inventaire des zones humides et le renforcement des outils de gestion, de suivi et d'évaluation,
- ✓ La mise en cohérence des politiques publiques,
- ✓ La reconquête des zones humides,
- ✓ L'information et la sensibilisation.

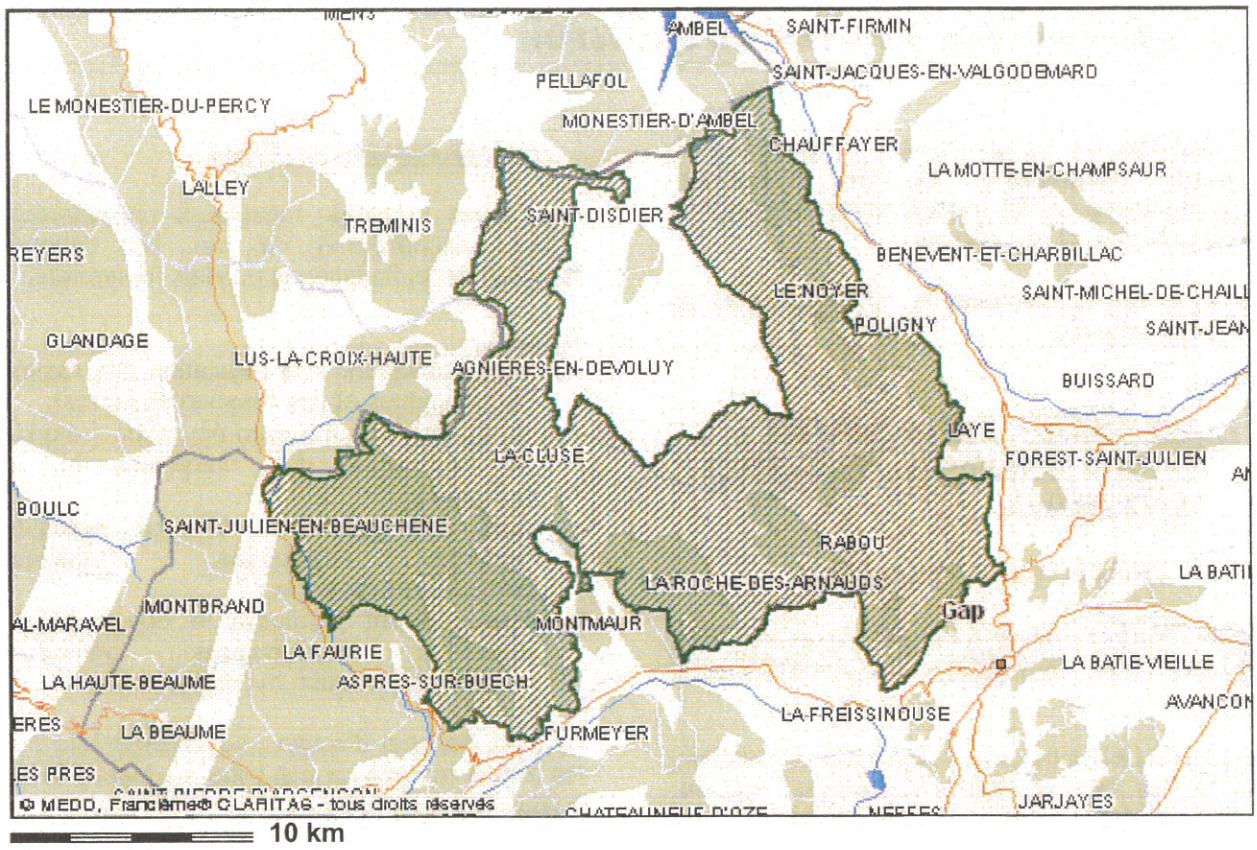
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône – Méditerranée – Corse, approuvé le 20 Décembre 1996, a fixé parmi ses priorités, la préservation des zones humides.

On dénombre sur le secteur de La Freissinouse, 3 zones humides :

- ❑ **Zones humides et marais de La Freissinouse,**

Cet ensemble, d'une superficie de 26,18 hectares, est composé de petites zones marécageuses de l'étage collinéen supérieur comprenant des roselières à phragmites, des cariçaies et des prairies humides encore pâturées parcourues par des fossés.

Natura 2000 : Carte du Site de DEVOLUY – DURBON – CHARANCE – CHAMPSAUR (FR9301511)



❑ **Retenue collinaire du Forest de Gai,**
Ce site de 3,9 hectares correspond à une retenue collinaire artificielle. Il est dominé par des formations de "Terres Noires" d'âge tertiaire et secondaire. Deux petites formations glaciaires à morphologie morainique sont présentes à l'Est et au Sud-Ouest.

❑ **Lac - Réservoir de Pelleautier.**
Il s'agit d'une retenue d'eau de 26,9 hectares établie dans une ancienne dépression marécageuse, suite à l'aménagement du canal d'irrigation du bassin gapençais détournant une partie des eaux de la rivière Drac.

III – Site d'importance communautaire au titre de la Directive Habitat du Réseau Natura 2000

⇒ **Néant**

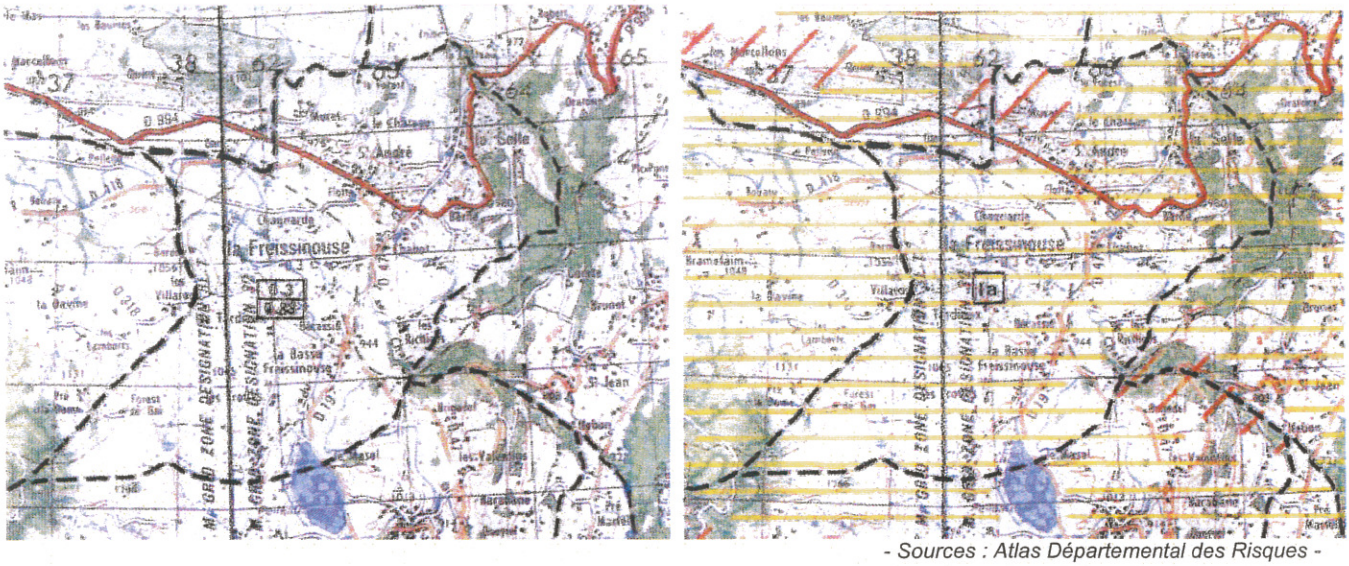
IV - Patrimoine culturel, monuments historiques, sites classés, sites inscrits, sites archéologiques, ZPPAUP

La commune ne compte à ce jour ni monument, ni site classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques et des sites. Néanmoins, on peut noter :

- Le viaduc de la Selle,
- La chapelle Ste-Marie datant du XVI^{ème} siècle, isolée en pleins champs,
- L'église St-André du XIX^{ème} siècle,
- La chapelle aux Pons (XIX^{ème} siècle).

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) signale qu'aucun site archéologique n'est recensé sur la commune. Des découvertes futures sont cependant possibles et dans ce cas, il convient de prévenir ce service, afin de lui permettre de réaliser ou de faire réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique. (Loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques).

Risques d'Inondation (Néant) et de Mouvement de terrain (Stabilité)



- Sources : Atlas Départemental des Risques -

ATLAS DEPARTEMENTAL DES RISQUES

LEGENDE THEMATIQUE

RISQUES NATURELS

MOUVEMENTS DE TERRAIN

Zones détectées par photo-interprétation et examen des cartes géologiques.

Zones délimitées par documents d'urbanisme ou études techniques.

Glissement de terrain

Zone d'éboulement

Ravinement

Coulée boueuse ou lave torrentielle

Effondrement
Miner
Gypseux

Zone de stabilité douteuse (à préciser par des études détaillées), tous phénomènes confondus.

Zone apparemment stable du point de vue géologique.

Zone non traitée
- haute montagne : dangers spécifiques.
- zone inhabitée : vulnérabilité nulle.

AVALANCHES

Avalanche localisée - couloir (trajectoire d'après C.L.P.A. et complément par photo-interprétation)

Zone avalancheuse : versant (risques généralisés, trajectoires non définies)

Limite des zones étudiées par les C.L.P.A. et n° de la carte

INONDATIONS

Extension approximative de la zone inondable.

Crues torrentielles :
- chenal,
- cône de déjection.

SEISMES

Classement de la commune suivant zonage sismique 1986 (5 zones : 0, Ia, Ib, II, III).

R. TECHNOLOGIQUES

INSTALLATIONS FIXES

Etablissement industriel à risques.

Exploitant, risque principal et n° de téléphone d'urgence

Barrage hydroélectrique.

Réserve collinaire

Conduite forcée en surface

Conduite transhydraine

TRANSPORT

Tronçon de route à forte densité d'accidents (> 0,8/km/an).

Traversée d'agglomération dangereuse

Tronçon de route où un déversement risque de polluer les eaux.

VULNERABILITE

Impact sur voie de communication (coupure de trafic possible)

Captage susceptible de pollution par transport ou industrie

Terrain de camping-caravanage exposé à des risques reconnus et capacité d'accueil en milliers de personnes

Population communale permanente / saisonnière (en milliers).

LIMITES ADMINISTRATIVES

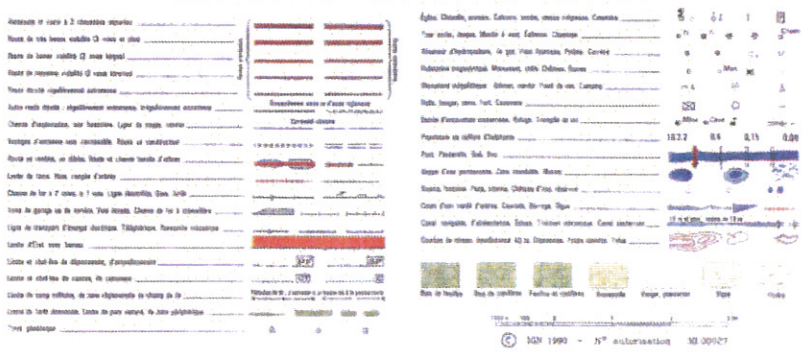
Limite de commune

Limite de département

REPERTOIRE

Phénomène ou étude inscrite au répertoire.

LEGENDE DE LA CARTE I.G.N. AU 1/50000 (fond de carte)



Les risques naturels et technologiques

I - Risques naturels liés aux inondations et crues torrentielles

Selon les sources des services RTM (Restauration des Terrains en Montagne), on nous signale deux événements de type :

- ***Inondation***, suite à une très forte pluviométrie causée par des pluies diluviennes depuis la veille. Les eaux de ruissellement du Nord de la commune (ruisseau en provenance du quartier du Muret et des champs avoisinants) ont traversé la RD 994 pour couper la RD 118l reliant La Freissinouse à Manteyer. Cet événement n'a causé que des dégâts matériels (engravement et inondation de la RD 994 et RD 118l.

- ***Crue torrentielle***, causée par des pluies très abondantes depuis une quinzaine de jours. En amont de la RD 994, aux lieux-dits La Flotte. Les RD 994 et RD 118l ont été inondées par les débordements du torrent du Béal. Cet incident n'a provoqué que des dégâts matériels et perturbé la circulation.

Les deux seuls phénomènes répertoriés dans le porté à Connaissance étaient liés à des évènements ponctuels : obturation d'une buse par un matelas et effondrement d'un pont sur un torrent.

III - Risques naturels liés aux mouvements de terrains

Pas de risque identifié sur la commune.
Le Document Communal Synthétique (DCS) approuvé par arrêté préfectoral du 26 Novembre 2002 mentionne que la quasi totalité de la commune est stable du point de vue géologique.

IV - Risques naturels liés aux feux de forêts

La commune de La Freissinouse est concernée par le risque Feux de forêts et de ...marais!!!

En effet, la commune compte environ 80 ha de bois et forêts, situés essentiellement au niveau du Forest de Gay, de la Selle et des Blaches.
D'ailleurs, la commune a subi deux incendies qui ont eu lieu :

- Le 1er Août 1989 sur 1 ha
- Le 19 Août 2000 sur 0.16 ha

- Sources : DCS -

Ces feux entraînant la disparition de la forêt, ont pour conséquence d'augmenter les autres risques naturels (érosion des berges lors des crues torrentielles ...).

Les feux de marais, quant à eux, sont sources de danger pour les habitations proches et par ailleurs, entraînent la disparition d'un certain nombre d'espèces d'animaux et plantes.

L'arrêté préfectoral n° 2004-161-3 du 9 Juin 2004, relatif à la règlementation du débroussaillement applicable dans le département des Hautes-Alpes classe la commune de La Freissinouse dans la catégorie des communes soumises à risque faible d'incendie.

Le défrichement, qui se définit comme toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, est strictement encadré par la loi, notamment le code forestier. Chaque pétitionnaire doit obtenir une autorisation préalable dont les modalités peuvent être définies localement.

V - Risques sismiques

Le décret n° 91.461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique fixe le zonage sismique de la France, divisé en 5 zones de sismicité croissante (0, IA, IB, II et III).

Il classe la commune de La Freissinouse en zone IA : sismicité très faible mais non négligeable.

VI - Risques technologiques

- ***Risques de Transports de Matière Dangereuses (TMD)***

Une matière dangereuse *est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou par la nature des réactions qu'elle peut mettre en œuvre, peut représenter un danger pour l'homme, les biens ou l'environnement.*

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voies routières, ferroviaires, aériennes, fluviales ou par canalisation.
La Commune de La Freissinouse est concernée par le risque de TMD par voie routière avec la RD 994 permettant de relier Gap à Valence, avec un débit d'environ 7.000 véhicules par jour.

- Sources : DCS -

Informations sur les risques

La Loi relative à la Sécurité Civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs précise que les citoyens ont droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent (loi n°87-565 du 22 juillet 1987).
Le Dossier Départemental sur le Risque Majeur (D.D.R.M.) qui a été établi recense pour chaque commune concernée les risques naturels et les risques technologiques majeurs.
Document spécifique à la commune, extrait du D.D.R.M., le Dossier Communal Synthétique (D.C.S.) a pour principal objectif d'informer et de sensibiliser les habitants sur les risques auxquels ils pourraient être confrontés.
Ce document d'information, qui a été notifié à la commune le 6 Décembre 2001 est consultable en mairie ainsi qu'à la Préfecture des Hautes-Alpes.

Les nuisances et les aspects sanitaires

I - Les nuisances

La commune de La Freissinouse n'est soumise à aucune nuisance industrielle.

Elle n'est soumise qu'à des nuisances liées pour l'essentiel au trafic sur la RD 994 : nuisances sonores, dangerosité.

II - Les aspects sanitaires

La potabilité de l'eau distribuée par le réseau public de distribution (régie communale) ne pose pas de problème particulier. Un diagnostic pour l'eau potable est en cours de réalisation. Le réseau existant a été amélioré, et les protections des périmètres de captage sont en cours d'étude.

Le réseau d'assainissement couvre la quasi totalité de la commune. 90% des constructions et 98% des surfaces des zones urbaines seront assainies par le réseau collectif d'ici à deux ans. A l'heure actuelle, il existe deux collecteurs de transfert pour un acheminement vers la station d'épuration de Gap.

Depuis le 15 Décembre 2005, la compétence sur le contrôle de l'assainissement non collectif a été transférée à la Communauté de Communes, et est à ce jour en plein exercice.

A signaler aussi un risque lié au plomb dans les constructions d'avant 1948.

La qualité de l'air ne pose pas de problème sauf ponctuellement au quartier de St André en cas de trafic très intense.

POINTS CLE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Des paysages de qualité
- Un développement résidentiel
- Une politique intercommunale pour les déchets et les effluents
- Un patrimoine naturel bien répertorié
- Des risques relativement limités

POINTS FORTS
ATOUTS

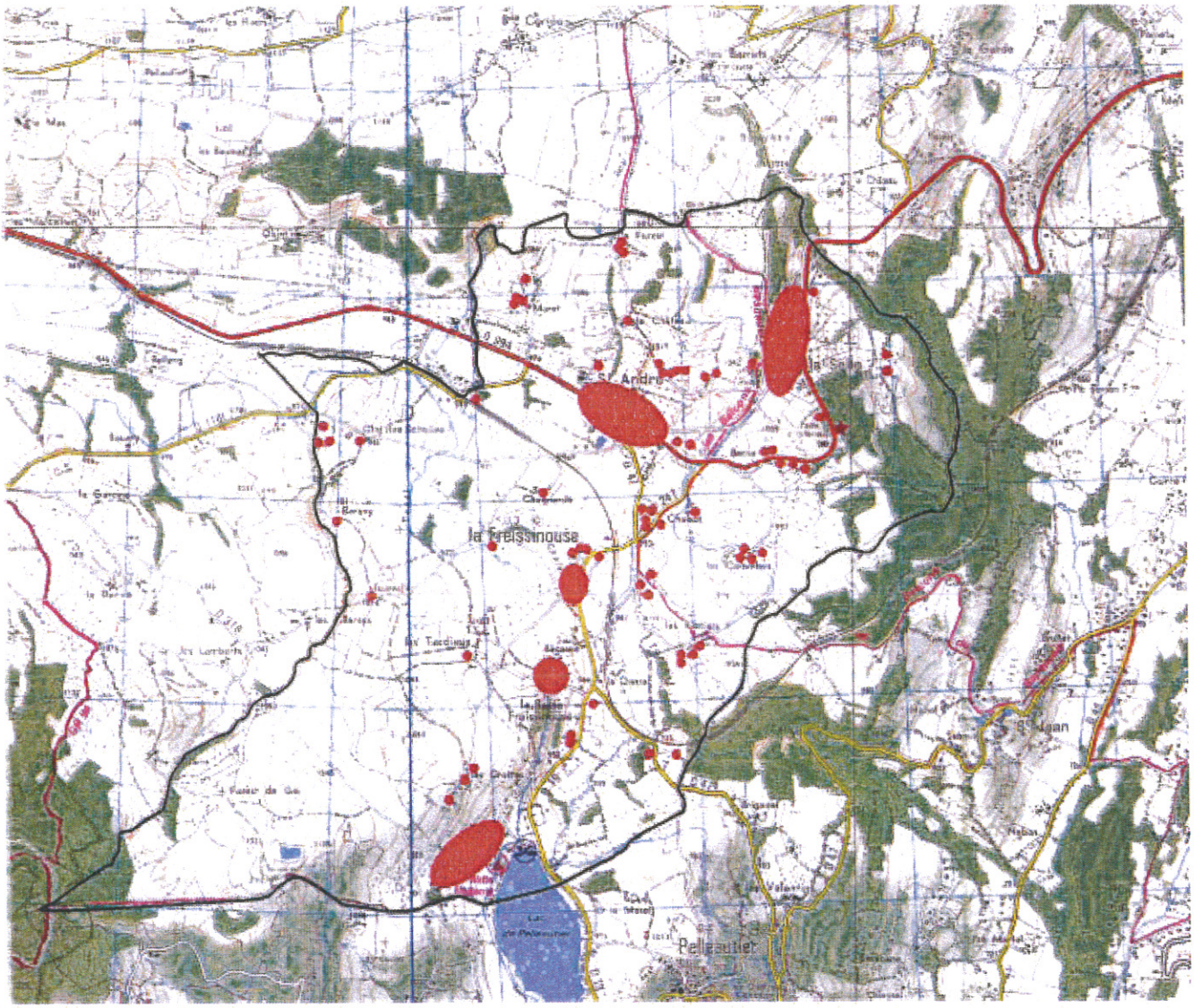
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

POINTS FAIBLES
CONTRAINTES

- Des espaces naturels peu nombreux et peu respectés (marais, ...)
- Des nuisances visuelles (abords, dépôts incontrôlés, ...)
- Des conflits d'usage entre agriculteurs et randonneurs (VTT)

Explication des choix

Carte de l'urbanisation



Les choix retenus pour établir le PADD

I – Les bases des choix

Les choix ont deux origines :

1 / Le diagnostic communal

Le diagnostic communal a permis de mettre en valeur les points forts et les points faibles, les atouts et les contraintes de la commune de La Freissinouse. Combattre les faiblesses et valoriser les points forts sont donc l'une des bases principales des orientations.

La carte ci-contre illustre la dispersion de l'urbanisation et la présence d'un territoire agricole assez homogène.

2 / Le contexte réglementaire

Les orientations générales du Code de l'Urbanisme et leur application en particulier à travers la loi "Montagne" et la loi "Paysages" sont des éléments qui ont aussi contribué à motiver les choix communaux.

Ces évolutions réglementaires apparues depuis la dernière révision du POS ont amené la Commune à pousser sa réflexion sur les outils de protection et de développement.

Enfin il faut souligner que ces choix ne sont pas seulement le résultat mécanique du diagnostic, de l'enquête et des règlements mais qu'ils expriment une volonté politique affirmée par le Conseil Municipal dont c'est l'une des responsabilités majeures.

II – Objectifs du PADD et motivation des choix

Les choix du PADD, outre la volonté municipale, ont les origines suivantes :

1 – Rechercher une croissance démographique plus équilibrée

Objectifs secondaires	Origine du choix
Favoriser l'implantation de familles jeunes	▪ Diagnostic : Difficulté d'intégration des nouvelles familles jeunes
Encourager ce qui renforce la vie sociale et améliore la qualité de vie	▪ Diagnostic : Absence de "centre-ville" qui nuit à la vie communautaire
Améliorer les services à la population	▪ Diagnostic : Offre trop limitée pour la population permanente malgré la proximité de Gap

2 – Mieux organiser l'utilisation de l'espace

Objectifs secondaires	Origine du choix
Protéger fortement les espaces agricoles	▪ Diagnostic : Des paysages de qualité façonnés par l'agriculture ▪ Code de l'Urbanisme : Le territoire, un patrimoine commun
Renforcer l'urbanisation par pôles	▪ Diagnostic : Etalement urbain peu dense et mitage / Tensions entre urbanisation et agriculture ▪ Loi Montagne
Améliorer les dessertes	▪ Diagnostic : un travail important est à réaliser sur les voiries de desserte
Préserver les paysages	▪ Diagnostic : Des paysages de qualité mais des espaces naturels peu nombreux et peu respectés (marais, …) ▪ Loi Montagne ▪ Code de l'urbanisme

3 – Renforcer la dimension locale de l'économie

Objectifs secondaires	Origine du choix
Faciliter le développement et les évolutions de l'agriculture	▪ Diagnostic : Une agriculture dynamique (maintien des exploitations; exploitants assez jeunes; forte augmentation de la SAU communale)
Favoriser l'implantation d'activités créatrices d'emplois	▪ Diagnostic : Très peu d'emplois sur place
Renforcer les services et les commerces	▪ Diagnostic : Une économie locale limitée

III – Choix du zonage et du règlement

Les choix du zonage consistent, dans le respect des contraintes réglementaires et conformément aux orientations du PADD, à :

a – Favoriser l'accueil de nouvelles populations tout en proposant des modes d'urbanisation différenciés pour aboutir à un meilleur équilibre et à une plus grande variété

b – Préserver très fortement l'activité agricole et le paysage en :
- arrêtant le mitage
- délimitant des zones constructibles pour les bâtiments agricoles
- protégeant les activités en place

c – Renforcer les activités économiques.

1 / Approche générale

a. le développement ciblé de la construction

Cette volonté se traduit de plusieurs façons :
- par la volonté de libérer rapidement des terrains pour faire face à une demande existante et non satisfaite actuellement
- par la volonté d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs soit en continuité des constructions existantes soit en périphérie sur des terrains généralement équipés ou en voie de l'être
- par l'arrêt de l'urbanisation dans les secteurs sensibles sur le plan des paysages ou de l'agriculture ou trop éloignés des principales zones habitées ou mal desservies

b. la préservation des terres agricoles

Elle est réalisée en arrêtant (totalement) le mitage.
Dans les zones les plus sensibles sur le plan paysager, aucune construction nouvelle isolée n'est autorisée dans les secteurs à vocation agricole. Aucun logement nouveau ne peut y être créé.
Les constructions à usage agricole font l'objet d'un zonage particulier dans des secteurs choisis après concertation avec la profession.
Les activités agricoles existantes ont la possibilité d'évoluer même si elles sont localisées dans des zones dont ce n'est pas la vocation principale.

c. le renforcement des activités économiques

Il s'agit d'instituer une zone susceptible d'accueillir des entreprises en profitant du passage sur la RD 994 et de faciliter l'implantation d'activités non nuisantes dans le tissu urbain.

2 / Approche par type de zone

a. les zones urbaines "U"

Ub

Le POS retenait dix zones U disséminées sur la commune centrées pour l'essentiel autour des hameaux déjà existants sans distinction des différents secteurs.
Pour tenir compte de la typologie des secteurs d'habitat dominant, deux zones Ub ont été créées. L'une, Ub1, correspond à une zone d'habitat ancien et dense, pouvant recevoir des constructions plus hautes et plus importantes (pas de COS). L'autre, Ub2, correspond aux extensions d'urbanisation et le COS y est porté à 0,30. Les zones Ub2 reprennent pour l'essentiel des zones U et pour partie une zone NB. La zone Ub2 compte deux sous-zones, Ub2(i) pour laquelle un rehaussement du rez-de-chaussée doit s'effectuer en raison du risque d'inondation.

A noter, la zone Ub1 aux quartier des Ecoles est indicée par (m) qui signifie que dans ce secteur, sont imposées des opérations de mixité sociale.

Par ailleurs, quatre secteurs sont délimités sur les documents graphiques comme inconstructibles au titre de l'article L.123-1-7) du Code de l'Urbanisme (protection, mise en valeur de secteurs).
Il s'agit :
- de la placette centrale de Saint André, privée, au carrefour avec la RD 47, placette boisée qui donne une "aération" dans le tissu urbain, grâce au recul des façades. Elle permet d'échapper à un aspect de village-rue et rappelle que la création de Saint André s'est faite autour de ce carrefour.

Par ailleurs, elle contribue à la sécurisation du carrefour en donnant un peu de visibilité latérale.

- du parc clos situé en contrebas de Saint André, en continuité de l'urbanisation existante. Lié à l'hôtel, c'est un espace de qualité, largement arboré, qui contribue fortement à la qualité des abords de la zone humide du marais.
- du jardin, boisé, situé devant la maison de la parcelle 806, qui est la plus ancienne maison de Saint André, ayant appartenu au comte de Manteyer (XVIIème siècle). Cette protection permet de maintenir un espace de faire-valoir du côté le plus visible de la parcelle.

Ue

Le secteur Ue correspond à une zone dans laquelle seuls sont autorisés des équipements publics et d'intérêt général, tels que des équipements sportifs et de loisirs. Cette zone se situe au quartier de l'Ecole, quartier qui fera l'objet d'une requalification. Cf. Etude CAUE, dans les orientations d'aménagement.

b. Les zones à urbaniser "AU"

AUba

Le secteur AUba correspond à un secteur d'urbanisation future, dans laquelle la commune souhaite que soient réalisées des opérations d'aménagement. Ces secteurs étaient classés, pour l'essentiel, en NC, (à l'exception du secteur situé entre Berne et la Selle, secteur peu équipé anciennement classé en U mais réduit du fait de sa forte consommation d'espace agricole alors qu'il est peu construit et un peu loin du village). Les secteurs AUba sont situés en continuité immédiate des constructions aux quartiers de Saint-André, la Selle, Becassis et Basse Freissinouse et une partie des Pons. Ils font apparaître plusieurs zones AUba contiguës. L'avantage d'un tel découpage est de permettre un phasage et un déclenchement facilité des opérations.
Ces secteurs deviendront constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble et les règles qui y seront applicables sont celles du secteur Ub.

AUbe

Les secteurs AUbe correspondent à des secteurs à urbaniser quand les réseaux le permettront. Comme exposé dans le PADD, les secteurs AUbe situés à Fontenelle, La Selle et Clot de l'Echelle seront urbanisables après réalisation de l'assainissement collectif.
La délimitation de ces secteurs correspond à une ancienne zone U étendue (Clot de l'Echelle), à une ancienne zone NB (Fontenelle) et à un secteur déjà construit (ex-zones U et NC) et non raccordé au collectif (La Selle).
Comme prévu dans le zonage d'assainissement, ces zones doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, ce qui devrait être réalisé prochainement.
Les règles applicables une fois la constructibilité débloquée seront celle de la zone Ub2.

AUbae

Les secteurs AUbae correspondent à des secteurs à urbaniser soumis à une double condition : celle d'une opération d'ensemble et celle de la réalisation préalable d'équipements (réseaux, voirie,...) comme indique dans les orientations d'aménagement.

AUc

Le POS avait prévu une zone UC, au quartier de Flotte. Cette zone, dédiée aux activités (commerces et artisanat) mais difficilement accessible et mal desservie a été déplacée et se situe actuellement en bordure de la départementale 994, anciennement classée en NC, profitant ainsi de l'effet vitrine (Cf. étude dans les orientations d'aménagement). Son accès doit être sécurisé.

AUf

La zone AUf correspond à un secteur d'urbanisation future qui ne peut être rendus constructibles que par révision ou modification du PLU. Il s'agit ici d'un secteur agricole situé entre la future zone d'activités de Saint André (AUc), le bourg et un petit secteur déjà urbanisé (Ub2). Il a vocation, à terme, à être urbanisé mais la répartition pertinente entre habitat et activités dépend beaucoup du rythme de développement de la zone d'activités.

c. Les zones agricoles "A"

A, Ac et As

La zone A correspond à l'ancienne zone NC du POS, à l'exception très limitée de petits secteurs intégrés en U et AU, à une requalification en secteurs naturels (Nn) ainsi que des bâtiments désignés dans les documents graphiques où sont autorisés une extension mesurée (Nh) ou un changement de destination pour des raisons patrimoniales (Np)..

Comme l'indique la loi SRU, la zone est strictement réservée aux activités agricoles. Pour éviter la poursuite du mitage de la zone agricole, son impact paysager, ses risques de détournement de constructions agricoles vers le logement et son coût induit par la commune, l'ensemble de la zone A est totalement inconstructible sauf pour certains équipements publics indispensables. Les secteurs classés en A correspondent à des terres agricoles présentant un intérêt primordial sur le plan paysager dont l'agriculture en est la garante.
Ailleurs, ont été créés en zones agricoles, des secteurs Ac constructibles, à partir des exploitations agricoles et des besoins prévisibles

pour une éventuelle nouvelle exploitation, en concertation avec la profession. Les secteurs Ac "isolés" correspondent à des besoins de construction (essentiellement pour du stockage) d'exploitants, dont les terres sont situées à plusieurs kilomètres du siège d'exploitation. L'importance de la zone Ac de Colombis tient au fait que deux exploitations sont très imbriquées et que les règles de réciprocité obligent à éloigner les constructions futures.
A noter qu'au hameau des Pons, la limite de la zone Ac tient compte de la présence d'une chapelle dont les abords sont maintenus en A pour la préserver.
Les zones Ac sont réservées à la construction de bâtiments strictement liés à l'activité agricole. Le caractère strict de cette réglementation se retrouve aussi dans d'autres règles.

- Seules sont autorisées la reconstruction ou l'aménagement des constructions existantes après sinistre si elles répondent à la vocation de la zone.
- La reconstruction après sinistre des constructions qui ne correspondent pas à la vocation de la zone est donc interdite.
- De même les constructions agricoles sans intérêt patrimonial ont vocation à être démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins agricoles (ce n'est pas une obligation réglementaire).

Afin de satisfaire aux besoins de l'agriculture, tout en limitant l'impact paysager, des zones As ont été instituées en concertation avec la profession agricole dans trois secteurs où l'on autorise uniquement la mise en place de serres pour des besoins de maraîchage.

Pour le reste le règlement est semblable au règlement de la zone NC du POS, à l'exception de la stricte limitation des habitations dans leur usage (réservées aux exploitants) et dans leur surface (150 m² de SHON).
De même l'hébergement touristique strictement lié à l'activité touristique est réglementé pour éviter tout détournement.
La carte en annexe localise les exploitations et indique les périmètres d'éloignement réciproques des habitations et lieux occupés habituellement par des tiers. Ces périmètres ne sont pas reportés directement sur les documents graphiques du fait que les contraintes dépendant de l'utilisation des bâtiments d'élevage et que de plus il peut y être dérogé dans le cadre de l'article L.111-3 du Code Rural.

d. Les zones naturelles "N"

Nn

La zone Nn correspond dans son intégralité à la zone ND du POS dans le secteur de Champ Bouchard / La Selle. La zone ND de Fontenelle a été revue pour une meilleure prise en compte des terres agricoles. Ont été rajoutées quatre zones situées au Laus et au Forest, aux Villarons et au Forest de Gay.

La protection de la zone est stricte : toute construction ou installation y est interdite à l'exception de celles d'utilité publique nécessaires à la zone et de celles liées à l'activité forestière. La reconstruction après sinistre des constructions ne répondant pas à la zone est interdite. En effet la zone Nn est une composante essentielle du paysage. De même qu'en Ac, les constructions à usage forestier ont vocation à être démolies si elles ne sont plus utilisées à des fins forestières (ce n'est pas une obligation réglementaire).

Nh

Conformément au principe de cessation de mitage, les constructions isolées n'ont pas vocation à se développer et devraient normalement être totalement gelées pour répondre à la vocation de la zone où elles sont implantées. Cependant pour tenir compte du fait que ces constructions sont soit habitées, soit utilisées, il est toléré :

- en secteur Nh, une extension limitée correspondant à l'évolution des besoins des habitants sans pour autant que soient autorisées des logements supplémentaires. Sont concernées toutes les habitations isolées situées dans les zones A et Nn et désignées dans les documents graphiques.

Les secteurs Nh sont strictement délimités sous forme de micro zones proches de la maison principale. En Nh la création de logements supplémentaires est interdite.

En Nh, l'extension dans le volume existant ou accolée de la construction principale est possible dans la limite de 20% de la SHON existante avec pour maximum 25 m² et la création d'une annexe dans la limite de 20 m² de SHOB, entièrement incluse dans un rayon de 25 m à partir de la construction existante.

Np

Il s'agit d'un secteur où la qualité du patrimoine bâti justifie un changement de destination pour préserver une construction ancienne (ancienne bâtisse gapençaise). Est permise la création ou l'extension de logements dans le volume existant.

Ncc

Cette zone correspond à un secteur d'accueil, et coïncide avec l'ancienne zone Ncc du Camping de la Motte Flottante.

3 / Prise en compte des risques

La zone Ub2 compte deux sous-zones, Ub2(i) pour laquelle un rehaussement du rez-de-chaussée doit s'effectuer en raison du risque d'inondation.

Incidence sur l'Environnement

Incidence des choix sur l'environnement

I - Impacts sur la faune et la flore

Les secteurs constructibles retenus ne concernent pas les zones naturelles de la commune puisqu'ils restent dans l'enveloppe ou à proximité tout à fait immédiate des secteurs déjà construits ou aménagés.

Tous les secteurs Ub et AUb sont situés en dehors des zonages des ZNIEFF et des zones humides.
Ainsi, la ZNIEFF du Lac de Pelleautier a été reclassée en zone naturelle (elle était en zone agricole au précédent POS). Il en est de même pour les zones humides (lac de Pelleautier, marais et retenue du Forest de Gai), qui passent de NC (agricole) en Nn (naturelle protégée). malgré l'urbanisation existante, aucune extension de l'urbanisation, même mesurée, n'est effectuée à proximité immédiate du Lac.

De même, les délimitations entre zones agricoles et zones naturelles ont été retravaillées pour s'adapter à la réalité actuelle du terrain.

Enfin, il faut rappeler que la partie haute de la commune cumule les protections (classement Nn au titre du PLU, servitudes forestières, etc,...).

Globalement, les surfaces naturelles protégées à ce titre ont cru de près de 35 hectares par rapport au POS.

Que ce soit globalement par l'évolution ciblée de l'urbanisation (qui évite en particulier les boisements) ou secteur par secteur par une délimitation fine de la constructibilité, l'impact sur la faune et la flore sera donc extrêmement limité.

II - Impacts sur le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage

En matière d'assainissement, la quasi-totalité des secteurs Ub et AU sont raccordés ou doivent être raccordées avant d'être constructibles, au collecteur et à la station d'épuration.

Ne sont pas raccordées quelques constructions dispersées, le plus souvent agricoles, en partie haute de la commune et dans les secteurs de trop fort coût de raccordement.

En matière d'eaux pluviales, l'impact sur les sols est lié à l'imperméabilisation de surfaces supplémentaires. La pente générale du site et la présence de nombreux ruisseaux et ravins permet le recueil des eaux pluviales sans difficulté majeure, et sans non plus de concentration qui puisse présenter un risque particulier.

L'urbanisation future ne modifiera pas la situation actuelle concernant l'eau potable et l'arrosage dont l'origine est éloignée des parties urbanisées.

Le complément de construction ne devrait pas modifier sensiblement la qualité de l'air vu le nombre de constructions concernées et la situation globalement ventée de la commune ; à fortiori le climat ne sera pas modifié.

En matière de paysage, on a vu que l'implantation des zones d'urbanisation tient largement compte de cet aspect. Les constructions autorisées permettront au contraire de recoudre un peu le tissu urbain, qui est lâche, et d'atténuer légèrement l'impact de la diversité architecturale des constructions récentes.

Préservation et mise en valeur

Les choix d'aménagement ont été réalisés en prenant en compte l'environnement, en particulier dans sa dimension paysagère et concernant les effluents.

Le coup d'arrêt porté au mitage, y compris pour les constructions agricoles, est une mesure forte pour préserver le paysage.

Le PLU marque la fin de la tendance à la banalisation des espaces et à leur indifférenciation.

De même dans la mesure du possible, les zones d'urbanisation s'appuient sur les éléments naturels du paysage de façon à lui redonner une certaine cohérence.

Ces différentes mesures vont dans le sens des recommandations qui figurent dans l'Atlas des paysages des Hautes-Alpes.

Dans le même esprit, les plantations à créer, qu'il s'agisse de haies ou d'arbres de haute tige, devront plus systématiquement être réalisées à partir d'essences locales ou champêtres, de façon à limiter l'artificialisation du paysage entraînée par des haies d'essences exogènes en plein secteur agricole ou naturel.

Après débat sur les avantages (structuration paysagère, diversité biologique) et sur les inconvénients (risque de difficultés d'entretien, zones d'ombre importantes avec arbres de haute tige), d'un classement des haies dans les espaces agricoles, il a été retenu le classement en espaces boisés de certaines haies, l'expérience prouvant que, globalement sur la commune, les haies ne sont plus en recul et sont correctement entretenues.

En matière d'assainissement, le choix des secteurs urbanisables et à urbaniser s'est effectué en liaison avec l'assainissement collectif.

Enfin, en matière d'eaux pluviales, il est maintenant demandé à chaque constructeur de créer un système de rétention des eaux de pluie de 2m3 par logement (cf. règlement).

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU POS

POS			PLU	
Zone	Surface (ha)		Zone	Surface (ha)
Zones urbaines			**Zones urbaines**	
UB	35,23		Ub1	5,42
UC	1,11		Ub2	34,30
			Ue	1,83
Total	**36,34**		**Total**	**41,56**
Z. nat. non protégées			**Zones A Urbaniser**	
NB	3,16		AUba	18,23
			AUbe	3,14
			AUbae	1,75
			AUc	2,18
			Sous total	*25,30*
			AUf	3,12
Total	**3,16**		**Total**	**28,41**
Zones de richesses agricoles			**Zones agricoles**	
NC	700,37		A	599,85
NCC	1,21		Ac	25,03
			As	4,79
Total	**701,58**		**Total**	**629,67**
Zones naturelles protégées			**Zones naturelles**	
ND	90,92		Nn	124,16
			Nh	6,84
			Np	0,15
			Ncc	1,21
Total	90,92		**Total**	**132,36**
Total Commune	**832,00**		**Total Commune**	**832,00**

Tableau 1 – Récapitulatif du zonage

POS		PLU		Différence PLU-POS
Zones d'habitat (ha)		**Zones d'habitat (ha)**		
UB	35,23	Ub1 constructible	5,28	
NB	3,16	Ub2 constructible	32,70	
NC (habitat diffus)	6,99	AUb	23,11	
		Nh	6,84	
		Np	0,15	
Total	**45,38**	**Total**	**68,09**	**22,71**
		AUf	**3,12**	
Equipements publics		**Equipements publics**		
		Ue	1,83	
		Total	**1,83**	**1,83**
Activités économiques		**Activités économiques**		
UC	1,11	AUc	2,18	
Total	**1,11**	**Total**	**2,18**	**1,07**
Zones touristiques-loisirs		**Zones touristiques-loisirs**		
NCC	1,21	Ncc	1,21	
Total	**1,21**	**Total**	**1,21**	**0,00**
Zones agricoles pures		**Zones agricoles**		
NC pur	693,38	A	599,85	
		Ac	25,03	
		As	4,79	
Total	**693,38**	**Total**	**629,67**	**-63,71**
Zones naturelles		**Zones naturelles**		
ND	90,92	Nn	124,16	
		Ub inconstructible	1,74	
Total	**90,92**	**Total**	**125,90**	**34,98**

Tableau 2 : Approche fonctionnelle des deux documents d'urbanisme

Le nouveau document de la commune s'analyse comme une évolution significative du POS précédent et ce pour plusieurs raisons (voir aussi l'approche par type de zone ci-dessus).

La réalisation de l'assainissement collectif et la volonté municipale d'accueillir une population nouvelle assez conséquente sont à la base de cette évolution.

Cette évolution se retrouve dans le récapitulatif des surfaces (cf. tableau ci-contre) :

Les différences s'expliquent de la manière suivante :

- Les nouvelles zones Ub reprennent pour l'essentiel les anciennes zones U, auxquelles s'ajoutent certaines zones NB équipées entre temps et quelques parcelles classées en NC.

- Les zones AUba sont généralement prises sur du NC.

- Les zones AUbe ont été prises soit sur du NB (Fontenelle), soit sur une ancienne zone U (Clot de l'Echelle) en raison de l'absence actuelle des réseaux d'assainissement, soit sur du NC en reprenant en plus une partie de la zone U à la Selle, et ce pour les mêmes raison (défaut d'assainissement).

- La zone AUf a été prise sur la zone NC

- La zone agricole a globalement diminué pour diverses raisons : une extension des zones urbaines et à urbaniser ainsi qu'une requalification d'anciennes zones classées "Agricoles" en Nn (zones humides et espaces boisés).

- En ce qui concerne les zones naturelles, la zone de protection stricte Nn a subi une augmentation par rapport à la zone ND du fait de la transformation d'une partie de NC en Nn et par un calcul plus précis des surfaces.

- A noter que les zones Nh et Np d'habitat dispersé en zone agricole sont prises sur les surfaces autrefois classées en NC et ND sans qu'il y ait de changement notable en matière d'urbanisation.

Le tableau ci-contre donne une approche fonctionnelle des évolutions entre les deux documents d'urbanisme :

ANNEXES

Extraits de textes législatifs et réglementaires

⇨ **REGLE DE RECIPROCITE (CODE RURAL : Art. L111-3)**

⇨ **DESSERTE PAR LES RESEAUX (CODE DE L'URBANISME : Art. L 421-5)**

⇨ **DEPENSES RELATIVES AUX SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES : Art. L 2224-8)**

⇨ **MARGES DE RECUL (CODE DE L'URBANISME : Art. L 111-1-4)**

⇨ **PLAN D'EAU DONT LA SURFACE EST INFERIEURE A 1.000 HA (CODE DE L'URBANISME : Art. L 145-5)**

⇨ **PRISE EN COMPTE DES RISQUES (CODE DE L'URBANISME : Art. L 121-1 §3 - CODE DE L'ENVIRONNEMENT: Art. L 563-2 - CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT : Art. L 111-13)**

⇨ **DEFRICHEMENT (CODE FORESTIER : Art. L 311-1)**

⇨ **LOTISSEMENTS (CODE DE L'URBANISME : Art. R 315-44-1)**

⇨ **PUBLICITE (CODE DE L'ENVIRONNEMENT : Art. L 581-4, L 581-7, L 581-14)**

⇨ **ELIMINATION DES DECHETS (CODE DE L'ENVIRONNEMENT : Art. L 541-1 à 4)**

⇨ **ENTRETIEN D'UN TERRAIN NON BATI (CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES : Art. L 2213-25)**

⇨ **BIENS VACANTS ET SANS MAITRE (CODE CIVIL : Art. 539, Art. 713)**

⇨ **PARCELLE EN ETAT D'ABANDON (CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES : Art. L 2243-1 à 2243-4)**

⇨ **BATIMENTS OU EDIFICES MENAÇANT RUINE** (CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES : **Art. L 2213-24 - CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT : Art. L 511-1)**

⇨ **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

⇨ **SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS (SDIS)**

REGLE DE RECIPROCITE

CODE RURAL : Art. L111-3

"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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent."

DESSERTE PAR LES RESEAUX

CODE DE L'URBANISME : Art. L 421-5

"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."

DEPENSES RELATIVES AUX SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES : Art. L 2224-8

"Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif, notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.
Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.
L'étendue des prestations afférentes aux services d'assainissement municipaux et les délais dans lesquels ces prestations doivent être effectivement assurées sont fixés par décret en Conseil d'Etat, en fonction des caractéristiques des communes et notamment de l'importance des populations totales agglomérées et saisonnières."

MARGES DE RECUL

CODE DE L'URBANISME : Art. L 111-1-4

"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*

- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation."

PLAN D'EAU DONT LA SURFACE EST INFERIEURE A 1.000 HA

CODE DE L'URBANISME : Art. L 145-5

"Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cent mètres à compter de la rive ; y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.
Par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :
1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord du préfet et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au a du III de l'article L. 145-3 ;
2° Soit par une carte communale, avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.
Dans les secteurs protégés en application des premier et deuxième alinéas, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-1-2.
Les dispositions du présent article s'appliquent également aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne. Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :
1° Par arrêté du préfet coordonnateur de massif, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;
2° Par un plan local d'urbanisme, un schéma de cohérence territoriale ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance."

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

CODE DE L'URBANISME : Art. L 121-1 §3

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

CODE DE L'ENVIRONNEMENT: Art. L 563-2

"Dans les zones de montagne, en l'absence de plan de prévention des risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération tiennent compte des risques naturels spécifiques à ces zones, qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu envisagées.
Cette prise en compte s'apprécie en fonction des informations dont peut disposer l'autorité compétente.
Sans préjudice des dispositions des deux alinéas ci-dessus, les représentants de l'Etat visés à l'article L. 145-11 du code de l'urbanisme pour les unités touristiques nouvelles et à l'article L. 445-1 du même code pour les remontées mécaniques tiennent compte des risques naturels pour la délivrance des autorisations correspondantes."

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITAT: Art. L 111-13

"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.
Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

DEFRICHEMENT

CODE FORESTIER : Art. L 311-1

Le défrichement qui se définit comme *"toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière"* est strictement encadré par la loi, notamment le code forestier. Chaque pétitionnaire doit obtenir une autorisation préalable dont les modalités peuvent être définies localement.

Ces dernières sont définies par l'article L 311-1 du Code Forestier lequel renvoie à des adaptations locales qui ont été définies par l'arrêté préfectoral du 11 Mars 2003 qui définit les exemptions à l'application dudit L 311-1 et qui sont les suivantes :
Les bois d'une superficie inférieure à 4 hectares sauf s'il font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées,
Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre du livre III du Code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil de 0,5 hectare.

Des imprimés de demande et notice d'impact sont disponibles à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt (DDAF).

ARRETE PREFECTORAL N° 2003-70-1 DU 11 MARS 2005

Liberté · Égalité · Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES HAUTES ALPES

Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

Arrêté préfectoral du 11 mars 2003 n° 2003-70-1

OBJET : Seuils minima des surfaces au-dessus desquels une demande d'autorisation de défrichement doit être présentée. (article L 311-2 du Code forestier)

LE PREFET

Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le Code Forestier, Livre III, conservation et police des bois et forêts en général – Livre Ier Défrichement,

VU la loi forestière n° 2001-602 du 9 juillet 2001,

VU l'article L 311-2 du Code forestier,

VU le relevé de conclusions établi par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt des Hautes-Alpes en date du 14 février 2003 suite à la consultation des organismes concernés,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Hautes-Alpes,

ARRETE

ARTICLE 1er – Pour le Département des HAUTES-ALPES sont exceptés des dispositions de l'article L 311.1 du Code forestier :

1°/ les bois d'une superficie inférieure à 4 ha sauf s'il font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées,

2°/ les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil de 0,5 ha.

.../...

ARTICLE 2 –Mesdames et Messieurs les Maires du Département, Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Madame la Directrice Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement, Monsieur le Colonel, Commandant le Groupement de Gendarmerie des Hautes-Alpes, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à GAP, le 11 MAR. 2003

Le PREFET,

Patrick STRZODA

LOTISSEMENTS

CODE DE L'URBANISME : Art. R 315-44-1

"Pour les lotissements autorisés antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés que les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements cesseront de s'appliquer en vertu de l'article 8 de la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 et de la possibilité qui leur est donnée de demander le maintien de ces règles.
Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de lotissement par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie :

- *soit six mois au moins avant la date à laquelle les règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements cessent de s'appliquer, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé avant cette date ;*
- *- soit lorsque le plan local d'urbanisme ou le plan de sauvegarde et de mise en valeur est rendu public, dans les autres cas."*

PUBLICITE

CODE DE L'ENVIRONNEMENT: Art. L 581-4

"I. - Toute publicité est interdite :
1° Sur les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ;
2° Sur les monuments naturels et dans les sites classés ;
3° Dans les coeurs des parcs nationaux et les réserves naturelles ;
4° Sur les arbres.
II. - Le maire ou, à défaut, le préfet, sur demande ou après avis du conseil municipal et après avis de la commission départementale compétente en matière de sites, peut en outre interdire par arrêté toute publicité sur des immeubles présentant un caractère esthétique, historique ou pittoresque.
III. - L'avis de la commission départementale compétente en matière de sites est réputé acquis s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de la saisine par le préfet ou de la demande d'avis de la commission adressée par le maire au préfet."

CODE DE L'ENVIRONNEMENT: Art. L 581-7

"En dehors des lieux qualifiés "agglomération" par les règlements relatifs à la circulation routière, toute publicité est interdite sauf dans des zones dénommées "zones de publicité autorisée".
Ces zones peuvent être instituées, sous réserve des dispositions de l'article L. 581-4, à proximité immédiate des établissements commerciaux et industriels, ou des centres artisanaux, ou dans des groupements d'habitations.
Elles sont définies dans les conditions prévues à l'article L. 581-14 et la publicité y est soumise aux prescriptions fixées par les actes qui les instituent."

CODE DE L'ENVIRONNEMENT: Art. L 581-14

"I. - La délimitation des zones de publicité autorisée, des zones de publicité restreinte ou des zones de publicité élargie, ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent, sont établies à la demande du conseil municipal.
Le projet de réglementation spéciale est préparé par un groupe de travail dont la composition est fixée par arrêté préfectoral. Il est présidé par le maire qui, en cette qualité, dispose d'une voix prépondérante. Il comprend, en nombre égal, des membres du conseil municipal et éventuellement un représentant de l'assemblée délibérante de l'organisme intercommunal compétent en matière d'urbanisme, d'une part, et, d'autre part, des représentants des services de l'Etat. Les chambres de commerce et d'industrie, les chambres de métiers, les chambres d'agriculture, les associations locales d'usagers visées à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ainsi que les représentants des professions directement intéressées, désignés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, sont, s'ils le demandent, associés, avec voix consultative, à ce groupe de travail.
Le projet ainsi élaboré est transmis pour avis à la commission départementale compétente en matière de sites. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois.
Le projet établi par le groupe de travail et qui a recueilli l'avis favorable de la commission départementale compétente en matière de sites est arrêté par le maire après délibération du conseil municipal.
En cas d'avis défavorable de cette commission ou d'opposition du conseil municipal, il est procédé à une nouvelle délibération du groupe de travail sur un nouveau projet présenté par le préfet.

Si, après cette nouvelle délibération, le conseil municipal s'oppose au projet, éventuellement modifié, qui lui est présenté par le préfet ou émet des réserves, la délimitation des zones ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent sont fixées par arrêté préfectoral ou, sur demande du maire, par arrêté ministériel."

ELIMINATION DES DECHETS

CODE DE L'ENVIRONNEMENT: Art. L 541-1 §II

"II. - Est un déchet au sens du présent chapitre tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon."

CODE DE L'ENVIRONNEMENT: Art. L 541-2

"Toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination conformément aux dispositions du présent chapitre, dans des conditions propres à éviter lesdits effets.
L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans des conditions propres à éviter les nuisances mentionnées à l'alinéa précédent."

CODE DE L'ENVIRONNEMENT: Art. L 541-3

"En cas de pollution des sols, de risque de pollution des sols, ou au cas où des déchets sont abandonnés, déposés ou traités contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable [...].L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsque l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande."

ENTRETIEN D'UN TERRAIN NON BATI

CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES : Art. L 2213-25

"Faute pour le propriétaire ou ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant, le maire peut, pour des motifs d'environnement, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure.
Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain prescrits n'ont pas été effectués, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit."

BIENS VACANTS ET SANS MAITRE

CODE CIVIL : Art. 539

"Les biens des personnes qui décèdent sans héritiers ou dont les successions sont abandonnées appartiennent à l'Etat."

CODE CIVIL : Art. 713

"Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat si la commune renonce à exercer ses droits."

PARCELLE EN ETAT D'ABANDON

CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES : Art. L 2243-1 à 2243-4

Article L2243-1

"Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire, à la demande du conseil municipal, engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.
La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en oeuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune."
Nota : Loi 2005-157 2005-02-23 art. 95 : Spécificité d'application pour l'entrée en vigueur au 1er janvier 2006.

Article L2243-2

"Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal détermine la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon.
Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3

"A l'issue d'un délai de six mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, pour une destination qu'il détermine.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou ont manifesté leur intention d'y mettre fin soit en commençant des travaux, soit en s'engageant à les réaliser dans un délai fixé en accord avec le maire.
La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, si elle est postérieure, dès la date à laquelle les travaux auraient d être réalisés."

Article L2243-4

"L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie au profit d'une commune dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
L'expropriation doit avoir pour but soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement."

BATIMENTS OU EDIFICES MENAÇANT RUINE

CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES : ART. L 2213-24

"Le maire prescrit la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices menaçant ruine dans les conditions prévues aux articles L. 511-1 à L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation."

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION : Art. L 511-1

"Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.
Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après."

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 Janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, les autorités compétentes peuvent décider de saisir le Préfet de Région si elles estiment que, dans les cas de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installation ou de travaux divers ainsi que d'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (article 5 du décret n°2002-89).
Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le Préfet de Région.

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de Région avant qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article 7 du décret n°2002-89).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devront être signalées immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence – Alpes - Côte d'Azur (Service Régional de l'Archéologie) et entraîneront l'application de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques."

ANNEXE

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

VOIES D'ACCES

Les caractéristiques des voies utilisables par les engins de lutte contre l'incendie doivent permettre l'approche et le stationnement des établissements recevant du public par ces véhicules.

- La largeur de la chaussée, bandes réservées au stationnement exclues, est de 3 mètres à 6 mètres.
- Force portante calculée pour un véhicule de: 130 kilo-newton (dont 40 kilo-newton sur l'essieu avant et 90 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4.50 mètres).

- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres.

Surlargeur $S = \frac{15}{R}$

dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R, surlargeur et rayon intérieur, étant exprimés en mètres).

- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3.30 mètres de haut, majorée d'une marge de sécurité de 0.20 mètre soit 3.50 mètres.
- Pente inférieure à 15%.

DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

- Le ou les réseaux d'incendie doivent être alimentés par une réserve d'eau incendie d'au moins 120 m^3 compte-tenu, éventuellement, d'un apport garanti pendant une durée de deux heures.
- Les poteaux incendie placés sur ce réseau doivent être conformes à la norme NFS 61/213 (débit 171/s sous un bar) ou exception de 8 l/s à 6 bars.
- Si le réseau d'eau public ne permet pas d'obtenir les débits portés ci-dessus, la défense incendie pourra être assurée par des réserves d'eau ou points d'eau naturels, dont le type et la capacité devront faire l'objet d'un avis de la Direction Départementale des Services d'incendie et de Secours.

* ZONE UA : Toute construction doit être implantée à moins de 100 mètres d'un poteau incendie.
* ZONE UB : Dito zone UA
* ZONE UC : Le réseau d'eau doit avoir un débit minimum de 2 000 l/mm
  L'implantation des poteaux Incendie doit être fonction des risques inhérents au type d'exploitation

* ZONE INA : En fonction des risques d'incendie, les règles prévues en ZONE UA ou UC doivent être appliquées.
* ZONE NC : Pour les constructions à risque d'incendie élevé, le réseau d'incendie doit pouvoir débiter au minimum 2 000 litres par minute.
  L'implantation des poteaux incendie doit s'effectuer en fonction de ces risques.
* ZONE ND : Dito zone NC.