

Plan Local d'Urbanisme

Commune de LA BÂTIE-NEUVE

Hautes-Alpes

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

PLU

Approuvé les : 6 Novembre 2013 et 19 Décembre 2013

Modification simplifiée n°1 du : 21 Mars 2016

Modification n°1 du : 4 Novembre 2022

Modification simplifiée n°2

Approuvée par délibération du conseil municipal du :
22 Mai 2023



Joël BONNAFFOUX, Maire



SCOP EURECAT, Urbanistes

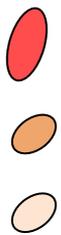
18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	1
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	3
Secteurs d'aménagement et conditions de réalisation.....	3
1 - Le Village	5
Secteur AUba n°3 de Champ de Merle	5
Secteur AUbae n°11 du Moulin.....	7
Secteur AUe n°1 "Devant le collège"	11
2 - Est du village.....	16
Secteurs AUbae n° 7, 8, 9 et 12 (Les Amouriers)	16
3 - Les Borels et Les Césarès.....	18
Secteurs AUba n°1 et 4 des Borels	18
Secteur AUbae n°10 des Césarès	20

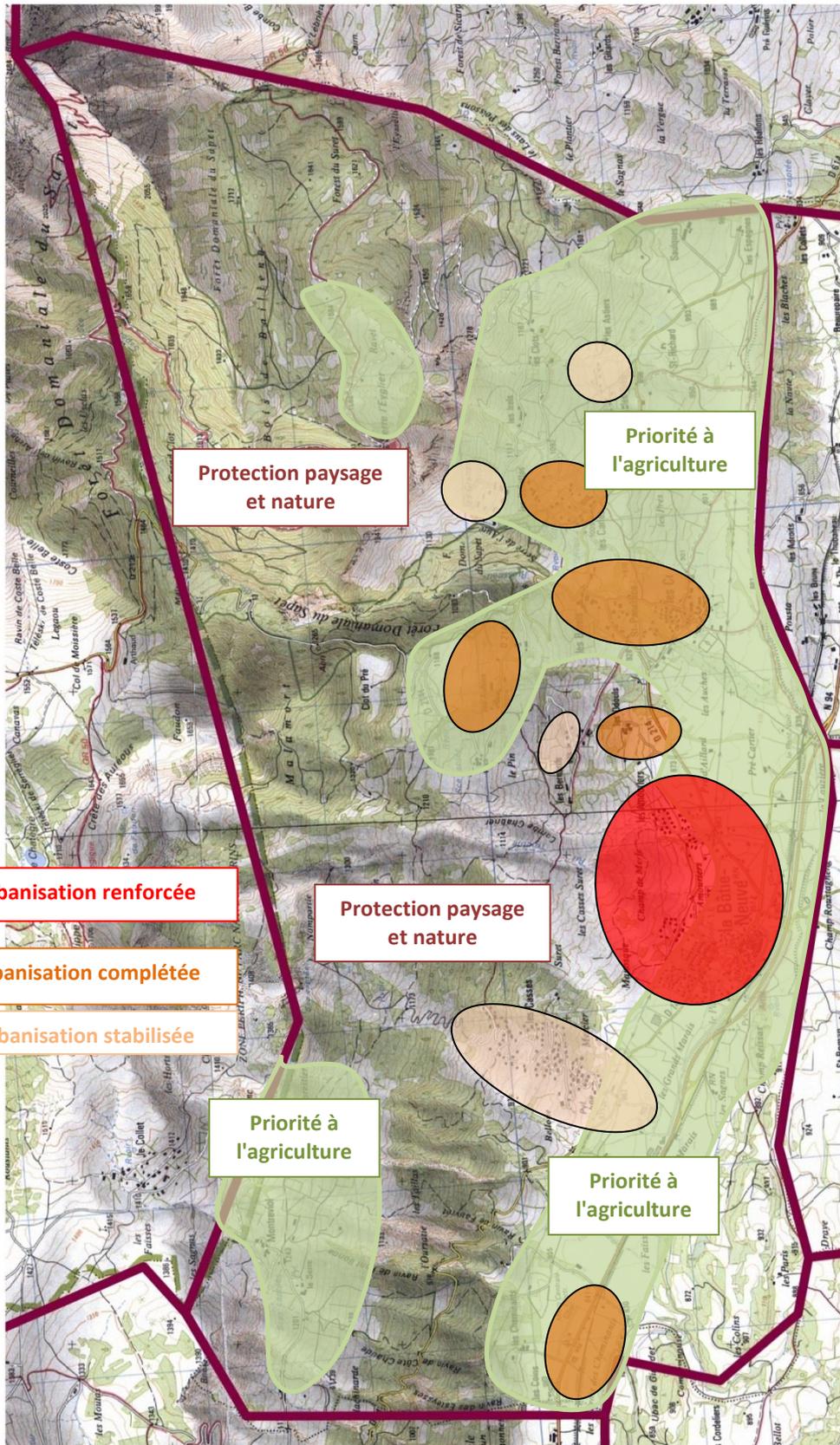
Rappel : les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclarations préalables) doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement. Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.



Urbanisation renforcée

Urbanisation complétée

Urbanisation stabilisée



Protection paysage et nature

Priorité à l'agriculture

Protection paysage et nature

Priorité à l'agriculture

Les orientations générales relatives à l'aménagement

1

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- développer l'urbanisation dans les secteurs déjà réellement urbanisés, même s'ils sont relativement nombreux et dispersés sur le territoire,
- développer en priorité l'urbanisation à proximité du centre-bourg,
- limiter dans toute la mesure du possible la consommation des terres agricoles,
- préserver les espaces naturels tant pour leur valeur environnementale que pour les paysages.

L'urbanisation est :

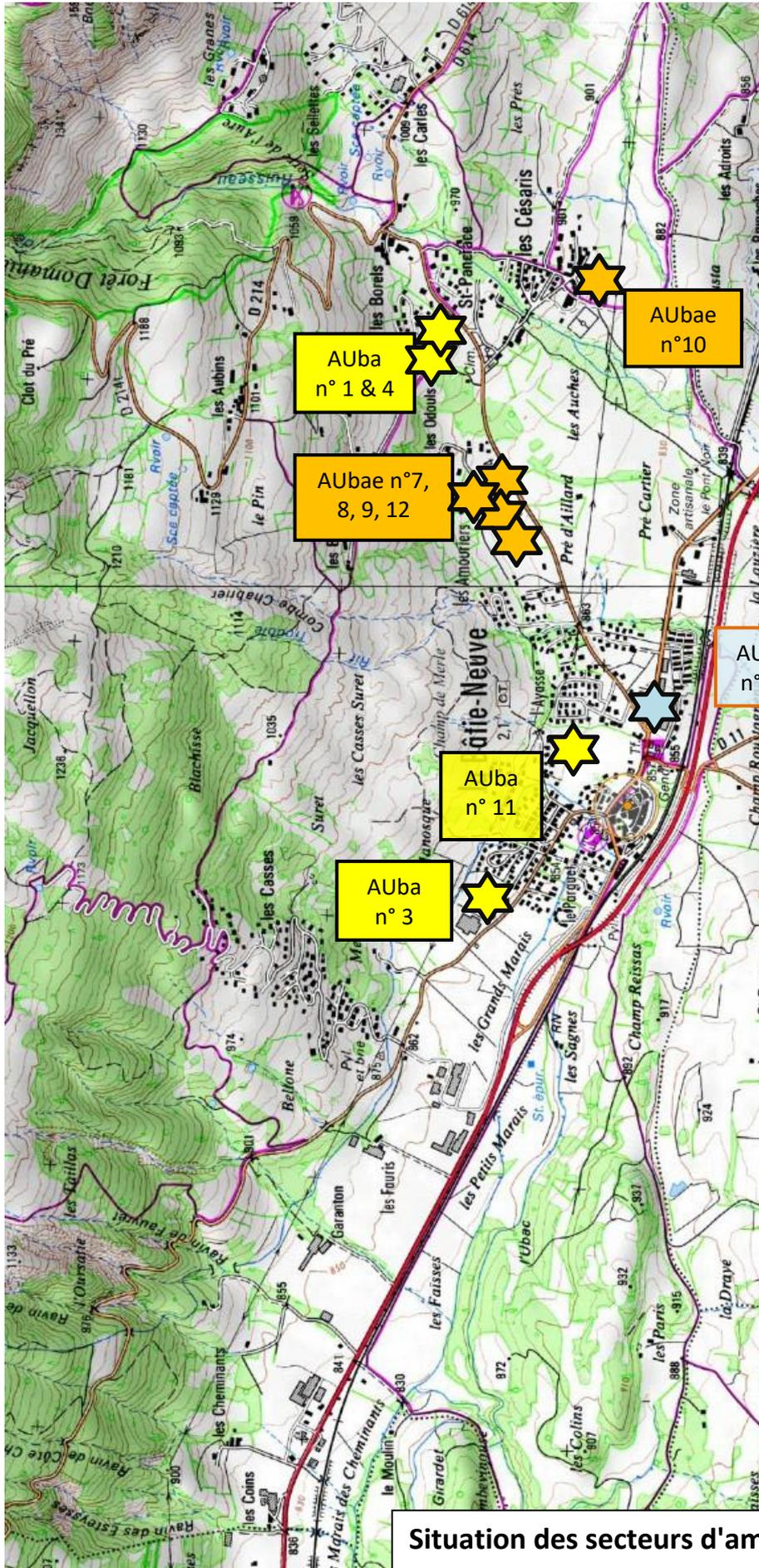
- renforcée au Village (utilisation des petites dents creuse, extensions et inscription d'un projet de cœur de village) tant pour l'habitat que les équipements collectifs et les activités économiques,
- complétée dans plusieurs secteurs dans lesquels l'impact (agriculture, paysage, environnement, équipements) reste globalement limité : Les Amouriers, Les Césarès et les Borels, Les Aubins, stabilisée dans les secteurs à plus fort impact, avec très peu de constructions supplémentaires (Les Oudéouts, Les Granes) ou aucune (Les Casses, à cause des risques naturels).

La préservation de **l'agriculture** est mise en œuvre par :

- l'éloignement, autant que possible, des zones d'urbanisation par rapport aux exploitations,
- une approche fine des bâtiments agricoles en fonction des usages actuels et des besoins futurs.

La protection des **espaces naturels** est assurée par :

- un zonage le plus continu possible des zones naturelles,
- le gel des constructions dans la zone naturelle,
- le respect des continuités écologiques et notamment des zones humides.



Les secteurs d'aménagement

2

Secteurs d'aménagement et conditions de réalisation

Les secteurs concernés sont les suivants :

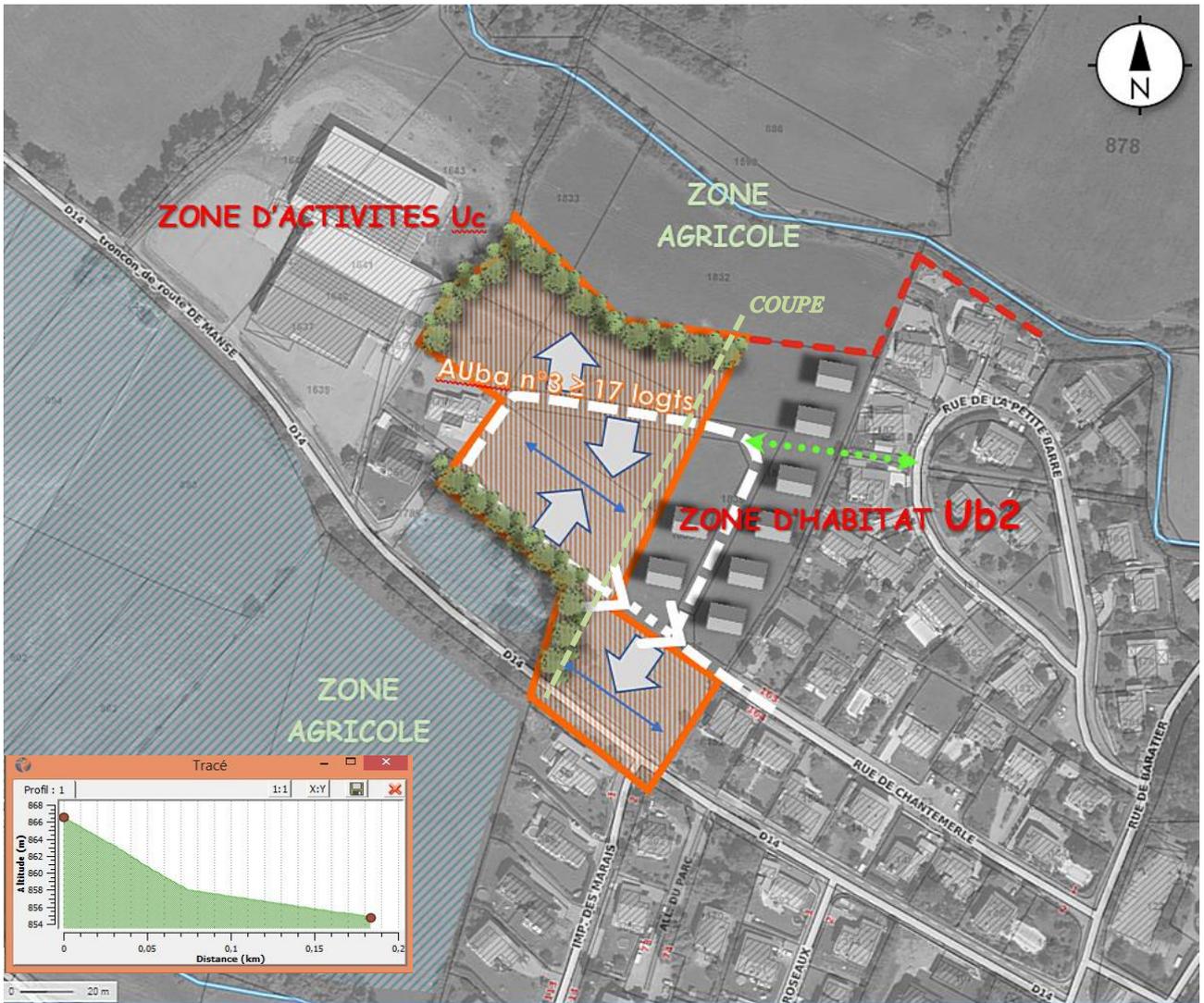
N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Surface minimum par opération	Nombre d'opérations possibles	Nombre minimum de constructions nouvelles attendues (≥15 logts/ha)	
1	AUba	Les Borels	0,31	0,29	6000 m ²	1	4	
2	AUba	Les Cellettes	Supprimée lors de la M1 PLU					
3	AUba	Champ de Merle	1,17	1,11	5000 m ²	2	17	
4	AUba	Les Borels	0,48	0,39	6000 m ²	1	5	
5	AUba	Pré Laclé	Supprimée lors de la M1 PLU					
6	AUbae	Pré Guillaumette	Supprimée lors de la M1 PLU					
7	AUbae	Les Amouriers	0,58	0,34		1	5 (réduction suite à subdivision)	
8	AUbae	Les Amouriers	0,40	0,40		1	6	
9	AUbae	Les Amouriers	0,24	0,13		1	2	
10	AUbae	Césarès	0,92	0,52		1	8	
11	AUbae	Le Moulin	0,44	0,44	2000 m ²	2	7	
12	AUbae	Les Amouriers	0,20	0,20		1	2	
1	AUe	Devant le collège	0,93	0,93		1	Hébergement séniors	

Les conditions de réseaux pour les secteurs AUbae sont les suivantes :

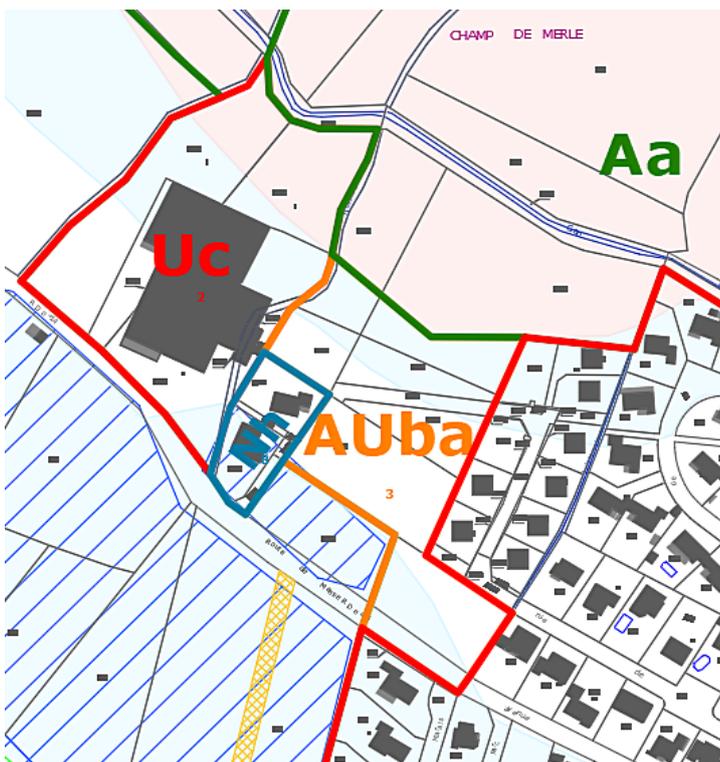
N°	Secteur	Localisation	Voirie		Eau	Assainissement		
			externe	interne	Ressource/ réservoir	Réseau	STEP	Date prévue
7	AUbae	Les Amouriers	x					
8	AUbae	Les Amouriers	x					
10	AUbae	Césarès	x	x				
9	AUbae	Les Amouriers		x				
11	AUbae	Le Moulin		x				
12	AUbae	Les Amouriers		x				

Leur présentation est regroupée par secteurs géographiques :

N°	Secteur	Localisation	Groupe
1	AUba	Les Borels	3 - Borels et Cesarès
2	AUba	Les Cellettes	4 - Ecarts
3	AUba	Champ de Merle	1 - Village
4	AUba	Les Borels	3 - Borels et Cesarès
5	AUba	Pré Laclé	1 - Village
6	AUbae	Pré Guillaumette	2 - Est du village
7	AUbae	Les Amouriers	2 - Est du village
8	AUbae	Les Amouriers	2 - Est du village
9	AUbae	Les Amouriers	2 - Est du village
10	AUbae	Césarès	3 - Borels et Cesarès
11	AUbae	Le Moulin	1 - Village
12	AUbae	Les Amouriers	2 - Est du village
1	AUe	Devant le collège	1 - Village



Source Géoportail



Extrait du PLU – Document graphique modifié

LEGENDE OAP (ci-dessus)

	Limite de zones/secteurs à urbaniser (AU) soumis à OAP
	Voies de desserte existantes
	Voie de desserte à créer
	Liaison alternative
	Liaison « douce » (piétonne) à créer
	Accès/desserte à privilégier
	Zone humide à protéger
	Orientation majoritaire des constructions (sens des faitages)
	Haie ou bande boisée en limite de zone (transition végétalisée)

(Cf. illustration en face)

Secteur AUba n°3 de Champ de Merle

Problématique

Contexte : secteur stratégique du chef-lieu au cœur de celui-ci, près du pôle d'animation du village.

Il s'agit d'un secteur de 1,17 ha (hors route départementale) en cours d'urbanisation, situé en prolongement immédiat d'ensembles pavillonnaires (lotissements), entre ceux-ci et une ancienne usine/entrepôt.

Le terrain présente une faible pente (4 à 6 %) en partie basse (mais inondable – zone bleue du PPR + zone humide répertoriée à l'inventaire régional) puis une plus forte pente en partie haute (env. 15 % - la partie la plus haute est soumise à risque de glissement de terrain potentiel - zone bleue du PPR). Il est desservi par tous les réseaux.

La présence d'une zone humide en partie basse, en bordure de la RD 14 (parcelle n°1510), limite la constructibilité du secteur. Un repérage sur site a été effectué en cours de procédure avec l'Office Français de la Biodiversité et le service Eau & Environnement de la DDT des Hautes-Alpes.

L'aménagement doit tenir compte :

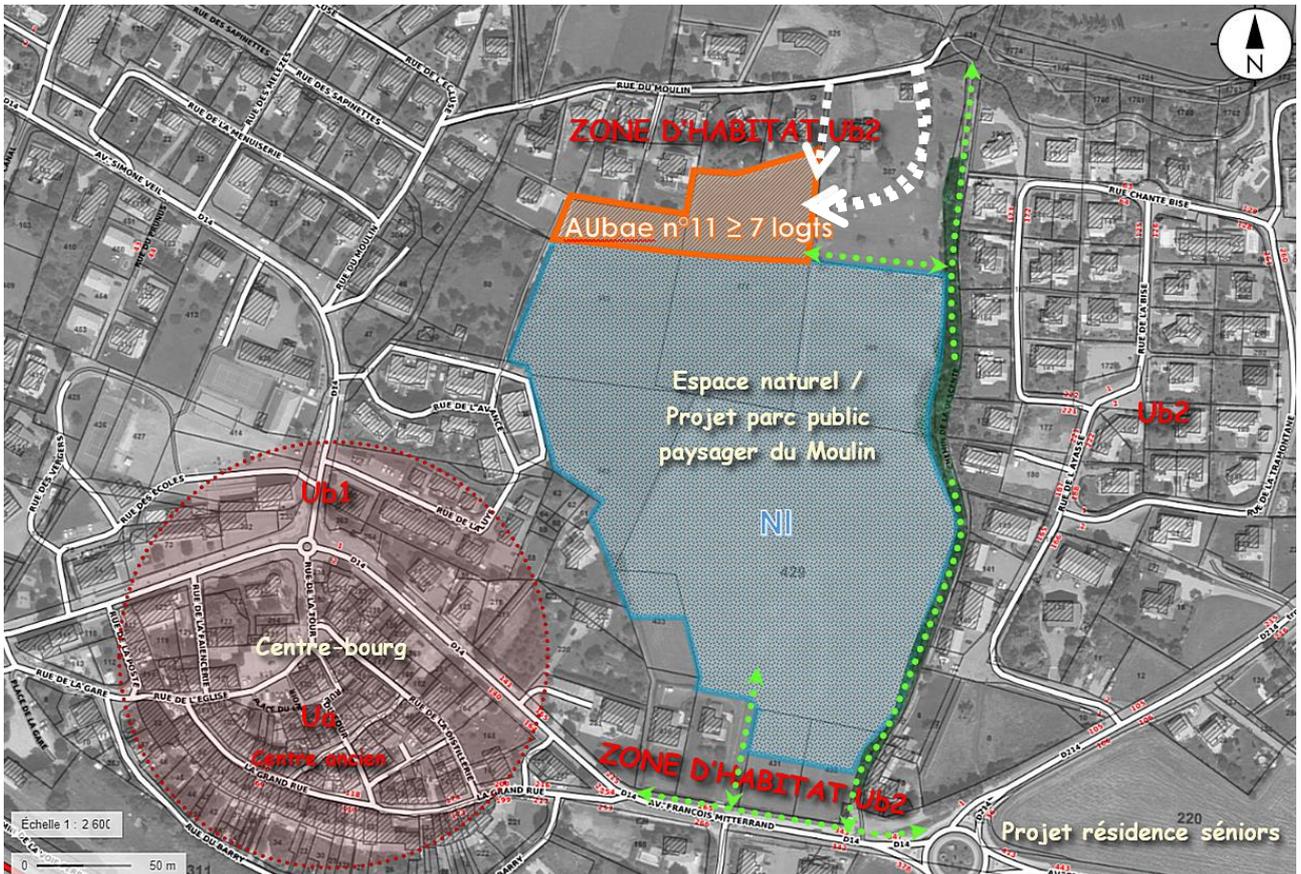
- Des espaces à préserver de tout aménagement (zone humide)
- Des aménagements urbains en cours (dessertes existantes à proximité et prévues)
- des formes urbaines environnantes
- de la visibilité du secteur depuis la RN 94 (avant plan agricole dégagé)

Orientations retenues

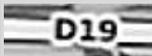
Elles portent sur quatre points :

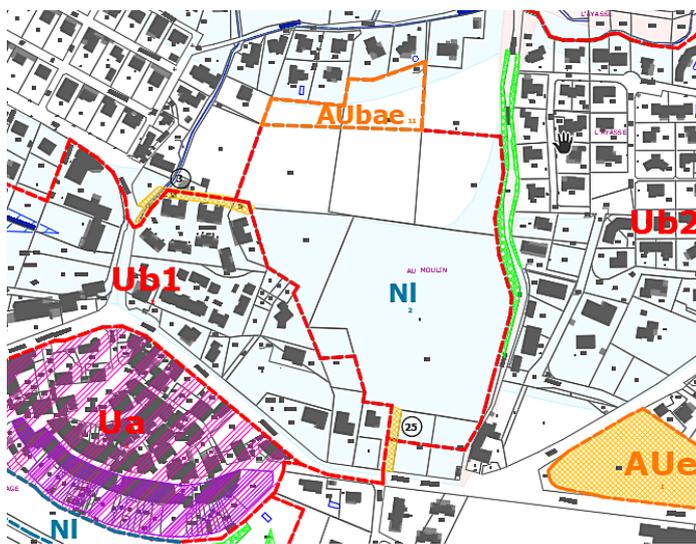
- la desserte sera réalisée à partir des voies existantes d'une part en prolongement de la voie de desserte du lotissement adjacent et d'autre part en face de l'emplacement réservé n° 6. Pour limiter au maximum les voies en impasse, un bouclage central sera réalisé. Une liaison piétonne avec la partie haute du lotissement mitoyen sera réalisée pour ouvrir et relier le nouveau quartier à l'urbanisation existante.
- les constructions seront orientées parallèlement à la RD 14 ou aux courbes de niveau, de façon à présenter un aspect d'ensemble structuré.
- la partie basse du secteur sera préservée de toute construction (sauvegarde de la zone humide). Cette inconstructibilité sera traitée par la prescription d'une marge de recul d'au moins 10 m de l'alignement de la RD 14 (art. AUb 6 du règlement)

L'urbanisation peut se réaliser par une ou deux opérations, avec, au total, un minimum de 16 à 17 constructions (15 logements à l'hectare, en moyenne, comme attendu par le SCoT de l'Aire Gapençaise concernant les « bourgs-relais » tels que la Bâtie-Neuve).



Orientations d'aménagement et de programmation

LEGENDE OAP (ci-dessus)			
	Limite de zones/secteurs à urbaniser AUba soumis à OAP		Végétation préservée (bande boisée, continuité verte, ...)
	Voies de desserte existantes		Liaison « douce » (piétonne) à créer
	Voie de desserte à créer		



Extrait du PLU – Document graphique modifié



Secteur AUbae n°11 du Moulin

(Cf. illustration en face)

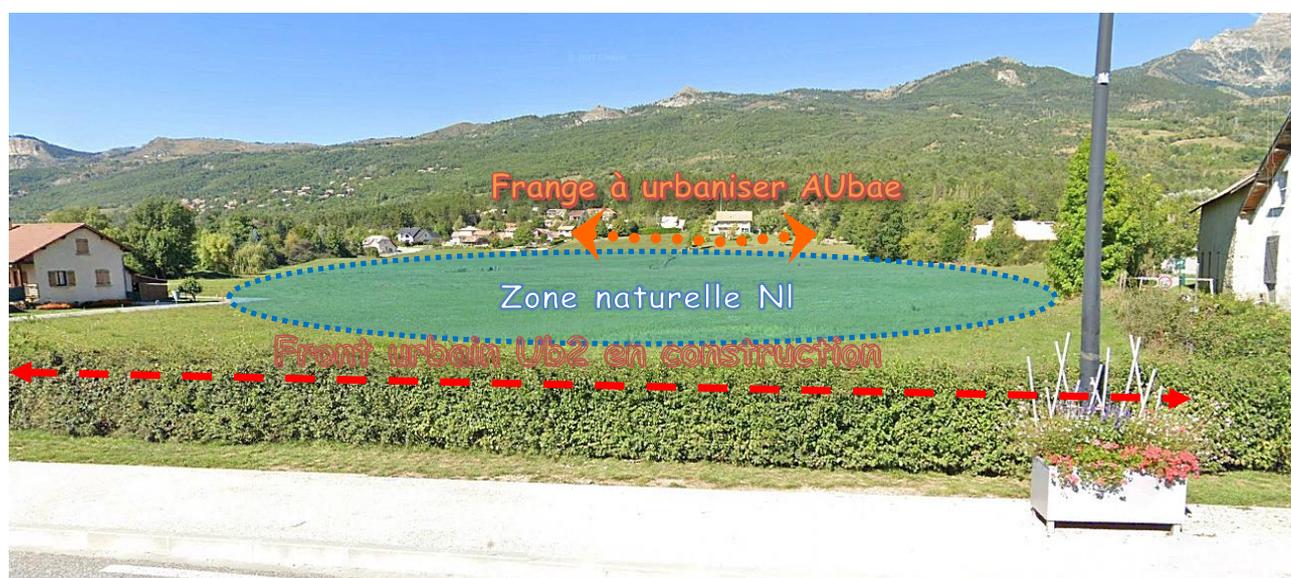
Problématique

Contexte : Le secteur AUbae n°11 se trouve en prolongement de la zone Ub2, zone de développement urbain à vocation principale d'habitat (lotissements de maisons individuelles et habitat intermédiaire ou petits collectifs, relativement récents). Il forme ainsi une **frange urbaine intermédiaire entre tissu pavillonnaire et zone naturelle** affectée aux activités récréatives et de loisirs « NI » désormais au cœur du chef-lieu.

Pour préserver cet espace de 4,44 ha d'intérêt environnemental qui abrite zone humide (Les sources de la Luye) et flore protégée (sanguisorbe officinale), un projet de parc public paysager est programmé par la commune à moyen terme.

D'une superficie de 0,44 ha, le secteur AUba est aujourd'hui encore agricole et présente une légère déclivité Nord-Sud (environ 10 %) à l'écart des risques naturels (peu impacté par la zone bleue du PPRN).

La densification urbaine nécessaire à la modération de la consommation de l'espace fixée par le cadre réglementaire national comme par le SCoT de l'Aire Gapençaise (au moins 15 logts/ha) devra composer avec les caractéristiques du site.



Un vaste espace non urbanisé (agricole) s'ouvre depuis l'Avenue François Mitterrand (Sud), à proximité immédiate du centre-bourg.



Aperçu depuis la Rue de l'Avance (Ouest)

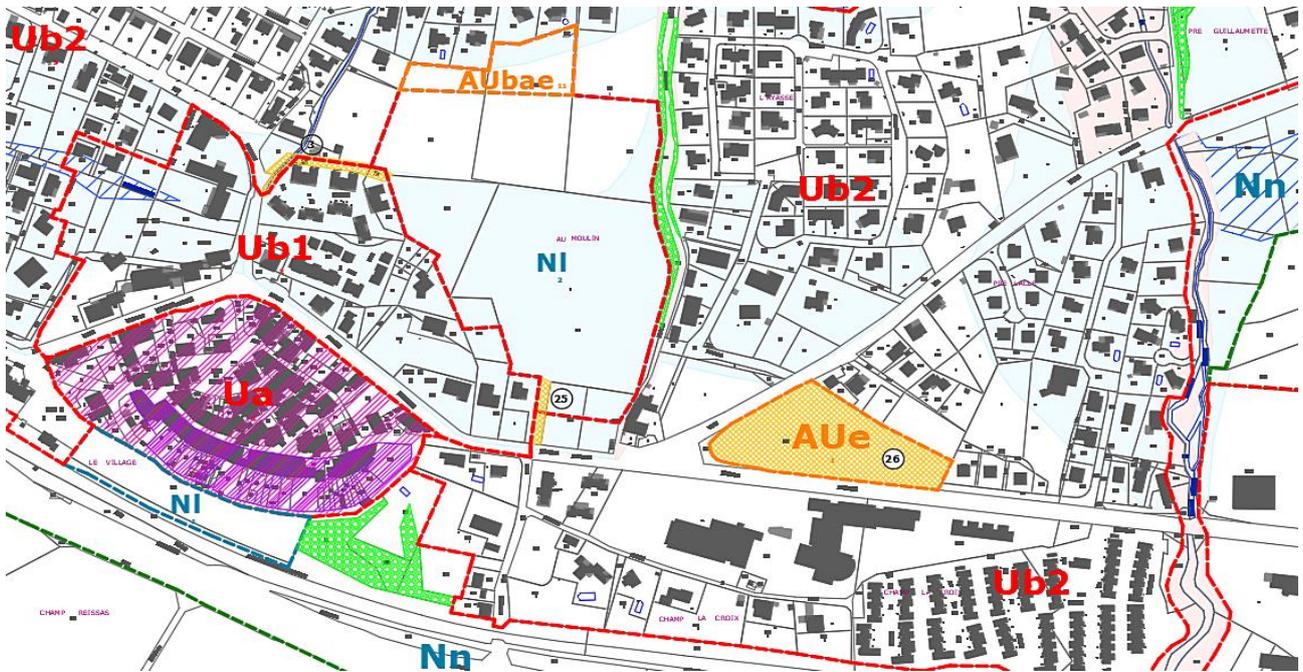
L'aménagement devra tenir compte :

- de la nécessité d'un aménagement d'ensemble du secteur (meilleure gestion du foncier et de la desserte notamment),
- de l'optimisation de l'espace et de la densification urbaine (au moins 15 logements/ha, soit au moins 7 logements),
- de l'intérêt environnemental du site (zone naturelle/agricole humide limitrophe au Sud),
- de l'intérêt d'assurer au secteur une connexion urbaine avec le centre-bourg et les lotissements périphériques,
- de l'intérêt de réaliser une desserte véhicules du secteur par le Nord (hors zone NI),
- de l'insertion des constructions dans la pente,

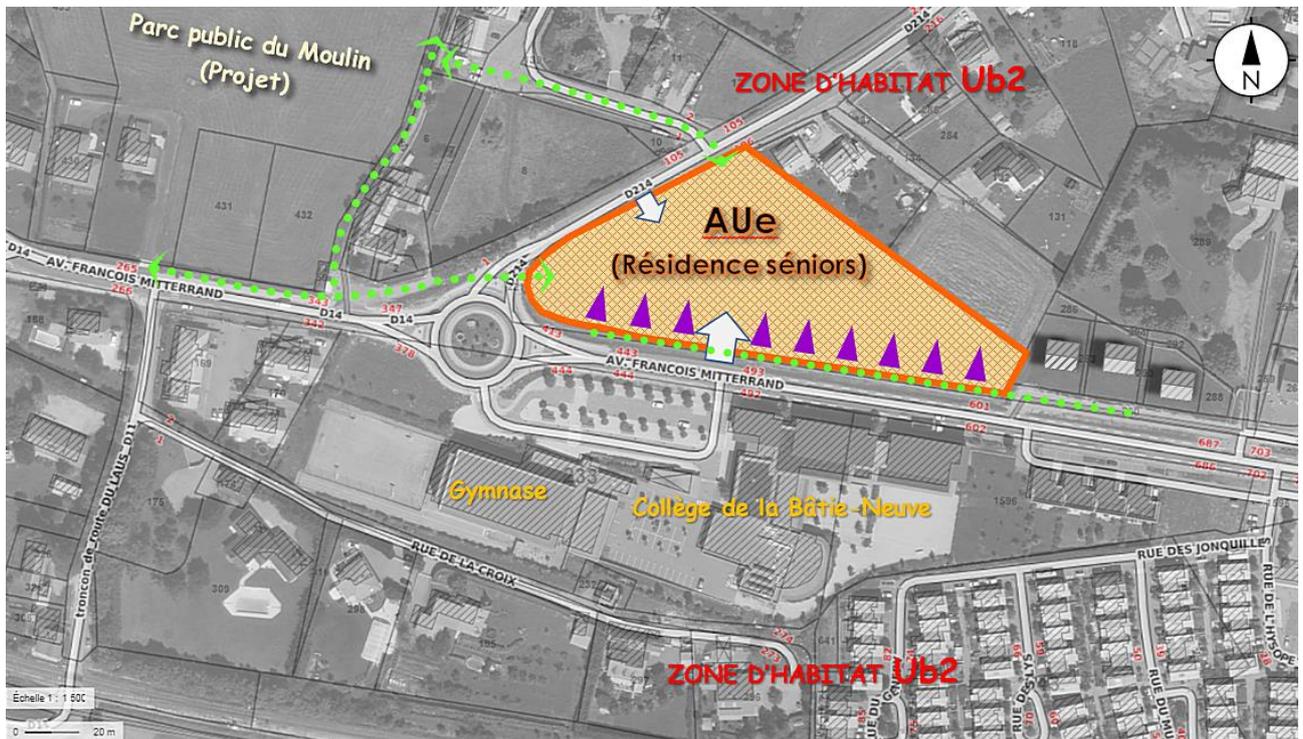
Orientations retenues

Elles portent sur quatre points :

- la desserte viaire principale du secteur sera réalisée à partir des voies existantes (Rue du Moulin) et conditionne l'urbanisation du secteur ,
- les dessertes secondaires douces à créer à partir du Chemin rural n°18 de la Descente, à l'Est,
- La densité urbaine moyenne attendue du secteur est d'au moins 15 logements/ha, soit au moins 7 logements,
- l'orientation des constructions, notamment par rapport à la pente sera, de préférence, parallèle aux courbes de niveau),



Extrait du PLU – Document graphique modifié



Orientations d'aménagement et de programmation



LEGENDE	
	Limite de zone AUe à urbaniser soumise à OAP
	Voies de desserte existantes
	Liaisons douces
	Emplacement réservé (eq. publics) inscrit au PLU
	Accès/desserte à privilégier
	Implantation des constructions 50% du linéaire

Secteur AUe n°1 "Devant le collège"

(Cf. illustration en face)

Problématique

Contexte : secteur stratégique du chef-lieu, en prolongement du centre-bourg, dans un tissu urbain en cours de constitution, bien desservi, sur la principale voie traversante du village où se trouvent les principaux équipements publics et notamment la mairie, le futur parc urbain du Moulin, la gendarmerie, le collège et le gymnase, la future salle polyvalente.

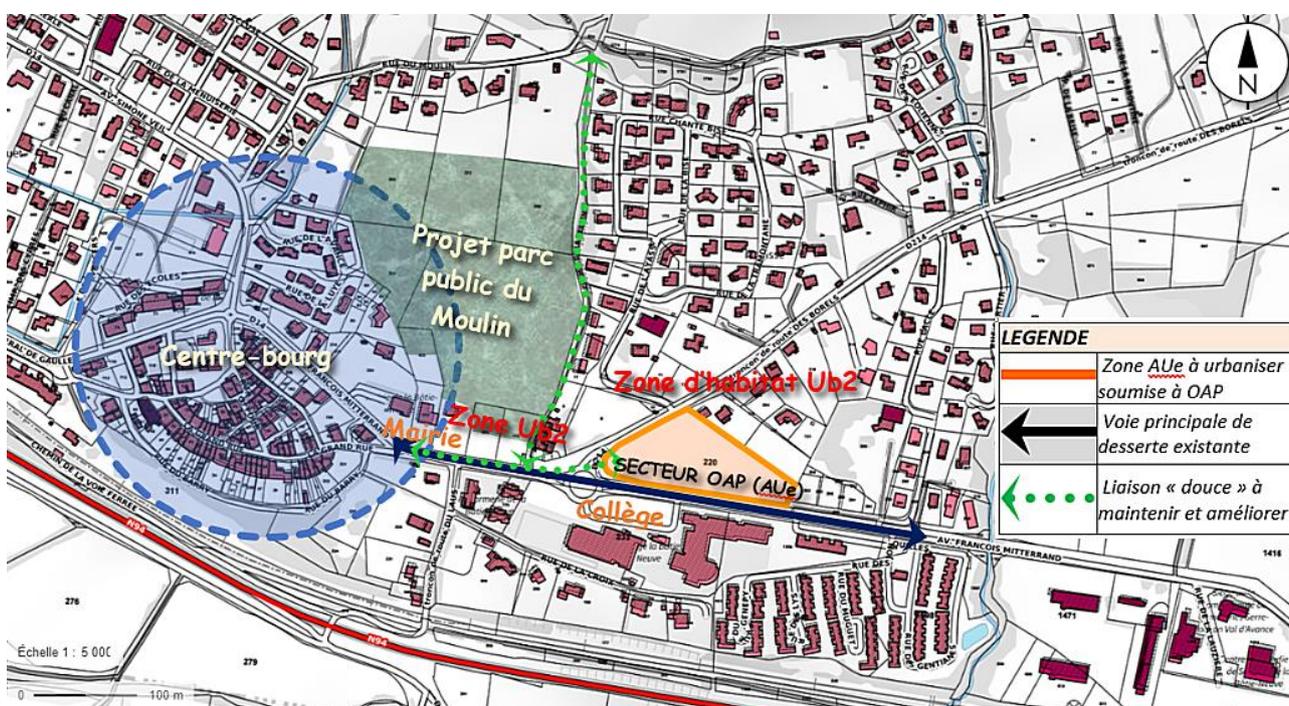
Il s'agit d'un tènement d'une superficie de 0,93 ha (1 parcelle) destiné à recevoir d'autres équipements publics et notamment une résidence pour seniors (emplacement réservé n°26, inscrit au PLU).

Le secteur est également situé en limite du tissu pavillonnaire récent (zone Ub2).

La parcelle est aujourd'hui agricole, cultivée en prairie temporaire.

Le terrain est plat, facile d'accès, situé entre l'Avenue François Mitterrand et la RD 214 (Rte des Borels).

Aucun risque naturel spécifique n'est à relever sur le secteur.



Aperçu de la zone AUe depuis l'Av François Mitterrand par l'Est



Aperçu de la zone AUE depuis l'Av François Mitterrand par l'Ouest (Rond-point)



Aperçu de la zone AUE depuis la Route des Borels (RD 214)

L'aménagement devra tenir compte :

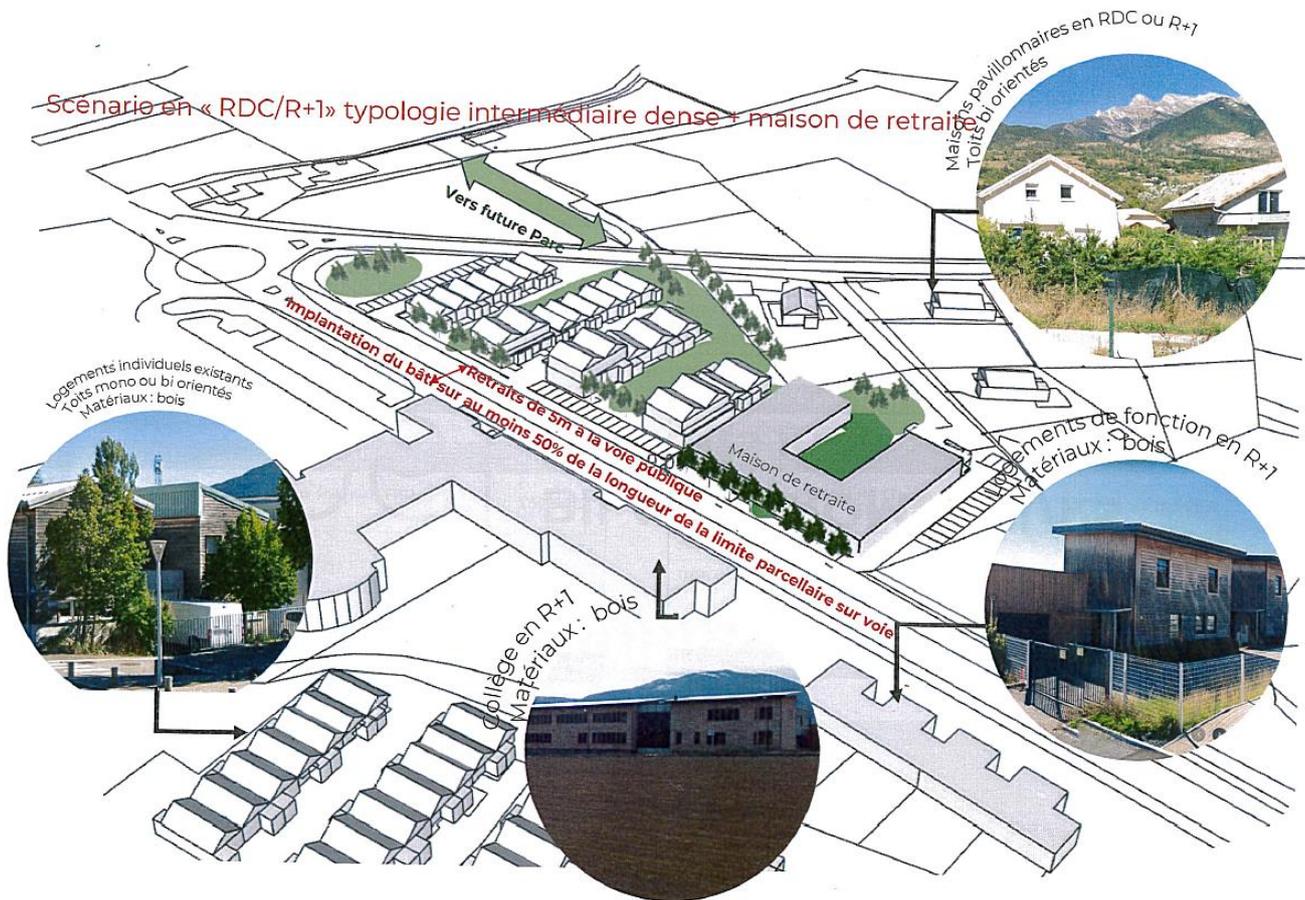
- de la position "stratégique" de la zone pour le fonctionnement du centre-bourg,
- de la nécessité d'un aménagement d'ensemble du secteur,
- de la sensibilité paysagère, architecturale et urbaine de cette position (bord de voie principale, présence d'équipements structurants et de zones d'habitat,...),
- de l'exposition visuelle de la zone, notamment depuis la RN 94,
- des liaisons urbaines existantes et potentielles avec le centre-bourg (parc, mairie, etc.) via l'Av. François Mitterrand,
- de l'éventuelle possibilité de mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères présentes sur le secteur (Cf. loi Climat & résilience),
- de la programmation prévisionnelle (dans le temps) de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE,
- du traitement paysager (limitation de l'artificialisation) des surfaces dédiées au stationnement et aux différentes dessertes,
- de l'adaptabilité aux principes de programmation : aménagement d'une **résidence privative ou collective pour séniors**, possibilité d'espaces partagés, mutualisés, ...
- de la densité minimale des hébergements (optimisation de l'espace).

Orientations retenues

- la desserte principale sera réalisée, de préférence, à partir de l'Avenue François Mitterrand. Un accès secondaire pourra se faire à partir de la RD 214.
- La zone sera accessible aux piétons et modes doux de déplacements, notamment en direction du centre-bourg et du parc du Moulin (projet).
- L'aménagement de la zone sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- La forme urbaine préconisée est de type habitat individuel groupé ou intermédiaire dense (habitat inclusif) et hébergement collectif (maison de retraite).
- Afin de poursuivre l'aménagement du quartier, une attention particulière pourra être portée à la façade urbaine donnant sur l'Avenue François Mitterrand :
L'implantation des constructions sur l'Avenue François Mitterrand est exigée pour au moins 50 % de la longueur de la parcelle qui borde l'avenue (soit environ 75 ml).
Cette implantation s'inscrira dans une bande de 2 à 5 mètres de l'alignement.

Cette semi-continuité bâtie pourra également être matérialisée par une clôture ou un aménagement matérialisant la façade sur rue.

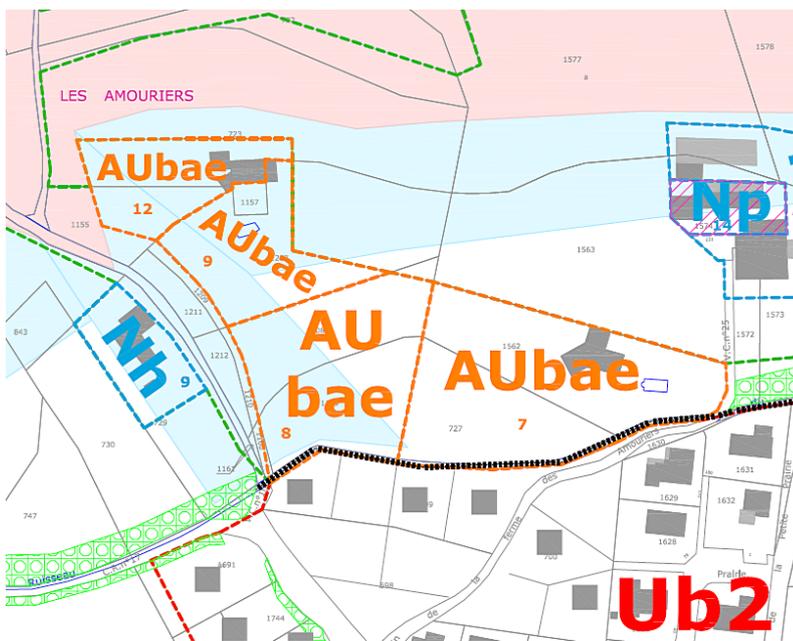
- Les locaux communs/partagés seront en harmonie avec l'aspect des constructions existantes du collège



Simulation (indicative) d'aménagement de la zone AUE (Sources : Etude de faisabilité pour un programme de logements collectifs pour personnes âgées à la Bâtie-Neuve (Hautes-Alpes) – SCET – 16/09/2022)



Orientations d'aménagement et de programmation



LEGENDE OAP (ci-dessus)	
	Limite de zones/secteurs à urbaniser (AU) soumis à OAP
	Voies de desserte existantes
	Voie de desserte à créer
	Liaison « douce » (piétonne) à créer ou à maintenir
	Accès/desserte à privilégier
	Orientations majoritaires des constructions (sens des faitages)
	Haie ou bande boisée en limite de zone (transition végétalisée)
	Végétation préservée (EBC)

Extrait du PLU – Document graphique modifié

(Cf. illustration en face)

Secteurs AUbae n° 7, 8, 9 et 12 (Les Amouriers)

Problématique

Il s'agit de quatre secteurs contigus avec un usage agricole en marge d'urbanisations pavillonnaires groupées ou lâches.

Le terrain présente une pente allant de 7 à 15 %. Ces secteurs sont partiellement soumis à deux aléas : inondation (B7 du PPR) et glissement de terrain potentiel (B1 du PPR).

Ils sont desservis par les réseaux.

L'aménagement doit tenir compte :

- des formes urbaines environnantes
- de l'insuffisance des voiries d'accès
- de la sensibilité paysagère du secteur, et de la forte présence de haies et d'arbres de haute tige
- de la nécessité de préserver les terres agricoles et la trame verte située à l'ouest de cet ensemble.
- de la préservation de l'ancien canal au Sud (pied) des deux secteurs 7 et 9, qui sert de sentier piétonnier

Orientations retenues

Aucune opération ne peut commencer avant l'élargissement des voiries de desserte concernées.

Secteur 7

De morphologie plus complexe et potentiellement plus visible, ce secteur est structuré par une voie traversante qui rejoint les deux routes mitoyennes actuelles. Les constructions s'organisent autour de cette voie et d'un espace partagé central. La desserte de la partie la plus haute au nord-Ouest peut se faire par une seconde voie se terminant soit par un retournement soit par une jonction sur l'espace partagé.

Le renforcement des boisements et des haies et la préservation de l'ancien canal sont des éléments importants de l'aménagement du secteur.

L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble, avec un minimum de 13 constructions dont 5 au moins restent à réaliser (15 logements à l'hectare).

Secteur 8

La desserte du secteur se fait par une desserte interne au secteur, en partie existante (à améliorer) : une desserte double sens, avec retournement (à créer) pour la partie centrale.

La haie est préservée (en partie basse). Elle assure la continuité avec l'espace boisé classé et la transition avec la zone agricole.

L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble, avec un minimum de 6 constructions (15 logements à l'hectare).

Secteurs 9 et 12

La desserte des secteurs se fait par une desserte interne en partie existante (à améliorer) en desserte double sens.

La haie (côté Ouest) est préservée. Elle assure la transition avec la zone agricole.

L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble, avec un minimum de 2 constructions restant à réaliser sur la superficie restante de chaque secteur (15 logts à l'hectare).



Source Géoportail



3 - Les Borels et Les Césaris

(Cf. illustration en face)

Secteurs AUba n°1 et 4 des Borels

Problématique

Il s'agit de deux secteurs avec un usage partiellement agricole en marge d'urbanisations pavillonnaires groupées

Le terrain présente une pente soutenue. Il est desservi par les réseaux.

L'aménagement doit tenir compte :

- des formes urbaines environnantes
- de l'étroitesse de la voie communale située en partie basse
- de la relative sensibilité paysagère du secteur et de la présence d'arbres de haute tige
- de la nécessité de préserver les terres agricoles restantes.

Orientations retenues

Les deux secteurs s'organisent de façon similaire.

Ils sont desservis à partir de la voie montante centrale. Les accès sont groupés pour deux, trois ou quatre constructions. Ces accès doivent permettre des manœuvres de retournement (sans forcément constituer des placettes de retournement) pour éviter les sorties en marche arrière sur la voie centrale.

Les constructions s'organisent parallèlement aux courbes de niveau.

Le renforcement des boisements et la création des haies sont à prendre en compte dans l'aménagement du secteur. En particulier, la coupure avec la partie agricole à préserver (à l'Est) est marquée par une haie.

L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble dans chaque secteur, avec un minimum de 4 constructions en secteur 1 et de 5 constructions en secteur 2.



Source : Bing



Orientations

-  Voirie principale
-  Desserte avec retournement
-  Cheminement piétons
-  Haie
-  Bosquet, boisement
-  Construction (indicatif)

Secteur AUbae n°10 des Césarès

Problématique

Le secteur est situé à la frange Sud du hameau des Césarès, dans un secteur mêlé d'habitations, de jardins, de bâtiments et d'activités agricoles.

Il présente une pente modérée. Il est entièrement soumis à l'aléa crues et laves torrentielles (B3 du PPR).

Ce secteur n'est pas desservi par les réseaux.

L'aménagement doit tenir compte :

- du contexte urbain déstructuré
- de l'absence d'accès publics correspondant aux normes de sécurité
- de l'absence de réseau d'assainissement collectif et de station d'épuration
- de la présence d'arbres de haute tige formant des haies ou des alignements

Orientations retenues

La constructibilité de la zone est soumise à conditions préalables :

- réalisation de la voie de bouclage (voie principale) d'au moins 5m de large.
- réalisation de la station d'épuration
- réalisation du réseau d'assainissement (une servitude générale sur les terrains est prévue à cet effet).

Dans la partie ouest du secteur, les constructions s'organisent de part et d'autre de la voie d'accès unique à l'ensemble des constructions. Cette voie se termine par un retournement (sauf si elle peut être prolongée vers le cœur du village). Au minimum, un cheminement piéton permet cette liaison.

Dans la partie Est, on préférera un accès unique aux constructions. Cet accès doit permettre des manœuvres de retournement (sans forcément constituer des placettes de retournement) pour éviter les sorties en marche arrière sur la voie publique.

L'orientation des constructions sera perpendiculaire (ou parallèle) à la pente. Les boisements seront maintenus ou remplacés et renforcés, sous forme de bosquets ou de haies.

L'opération pourra faire l'objet d'un « projet urbain partenarial » (PUP) entre les propriétaires ou l'aménageur et la commune.

L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble, avec un minimum de 8 constructions (12 logts/ha disponible).