

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 initial

Approuvé les 6 Novembre 2013 et 19 Décembre 2013

Modification simplifiée n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du : 22 Février 2016

Joël BONNAFFOUX, Maire

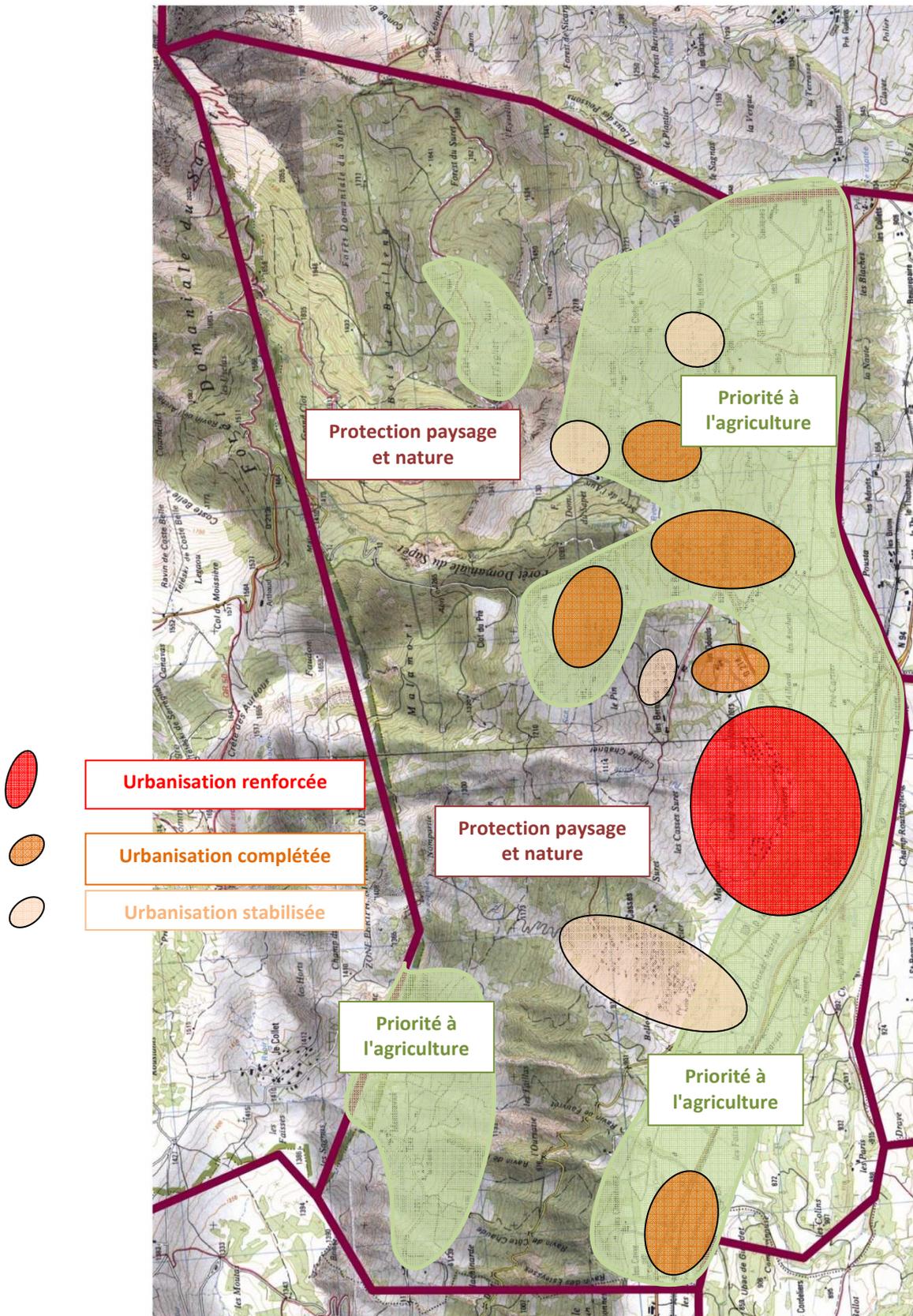


SOMMAIRE

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 AUba n°5 de Pré Lacle.....	7
2 - Est du village.....	9
Secteurs AUbae n°6, 7 et n° 8 (Pré Guillaumette)	9
3 - Les Borels et Les Césarès	11
Secteurs AUba n°1 et 4 des Borels.....	11
Secteur AUbae n°10 des Césarès	13
4 - Les Ecarts	15
Secteur AUba n°2 des Celettes	15

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.

Seules les orientations de Pré Guillaumette (AUbae n°8) sont modifiées sans modification de la constructibilité.



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
- 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 :

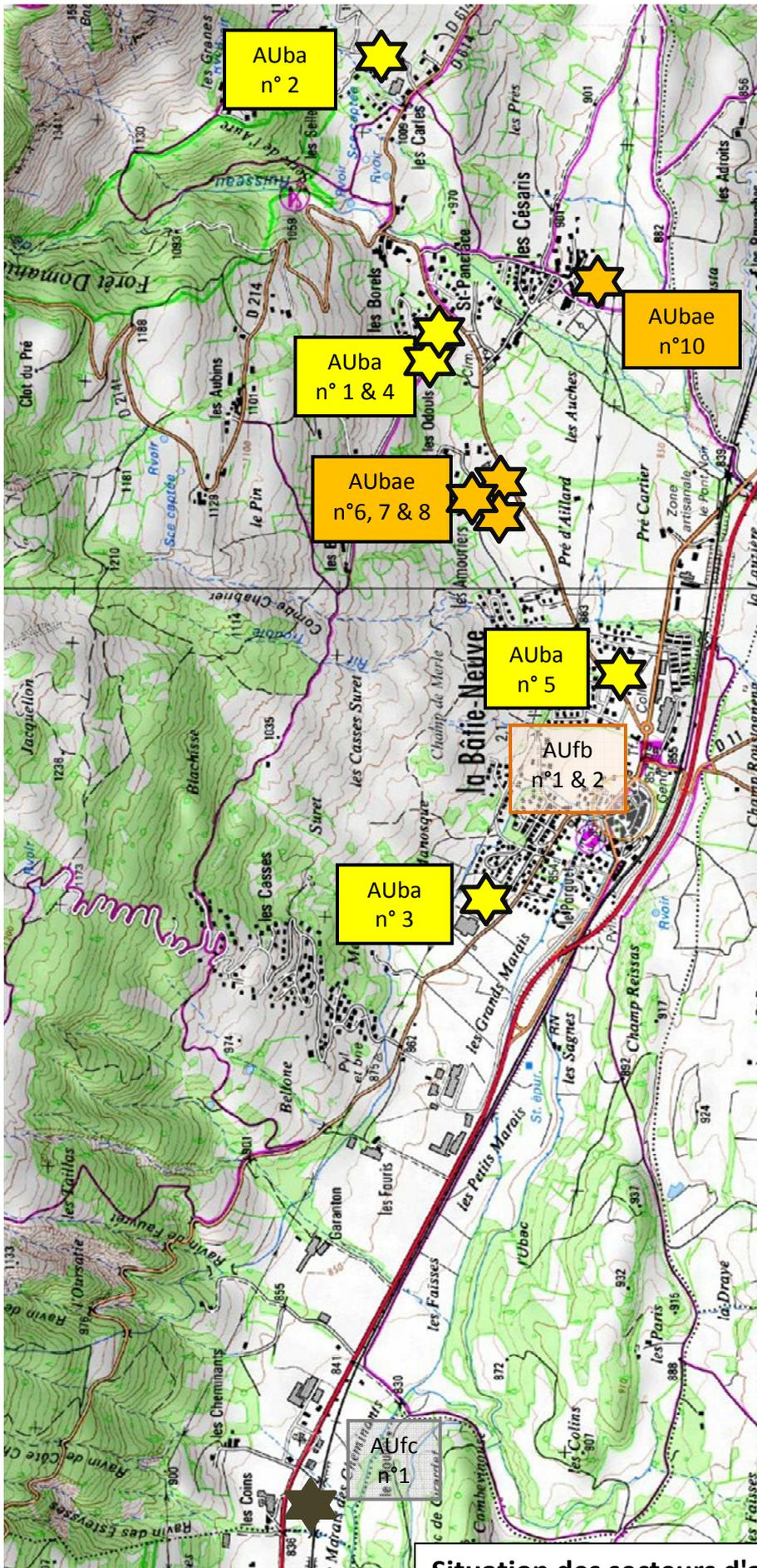
- renforcée au Village (utilisation des petites dents creuse, extensions et inscription d'un projet de cœur de village) tant pour l'habitat que les équipements collectifs et les activités économiques
- complétée dans plusieurs secteurs dans lesquels l'impact (agriculture, paysage, environnement, équipements)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



Situation des secteurs d'aménagement

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 (12/ha dispo.)
1	AUba	Les Borels	0,31	0,29	6000 m ²	1	4
2	AUba	Les Cellettes	1,36	1,25	6000 m ²	1 à 2	16
3	AUba	Champ de Merle	2,12	2,00	6000 m ²	1 à 3	25
4	AUba	Les Borels	0,48	0,39	6000 m ²	1	5
5	AUba	Pré Lacle	0,50	0,50	6000 m ²	1	6
6	AUbae	Pré Guillaumette	0,61	0,52	6000 m ²	1	7
7	AUbae	Pré Guillaumette	1,44	1,05	6000 m ²	1	13
8	AUbae	Pré Guillaumette	0,60	0,42	6000 m ²	1	6
10	AUbae	Césaris	0,92	0,60	6000 m ²	1	8

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

N°	Secteur	Localisation	Voirie		Eau ressource/ réservoir	Assainissement		
			externe	interne		Réseau	STEP	Date prévue
6	AUbae	Pré Guillaumette	X					
7	AUbae	Pré Guillaumette	X					
8	AUbae	Pré Guillaumette	X					
10	AUbae	Césaris	X	X		X	X	2014

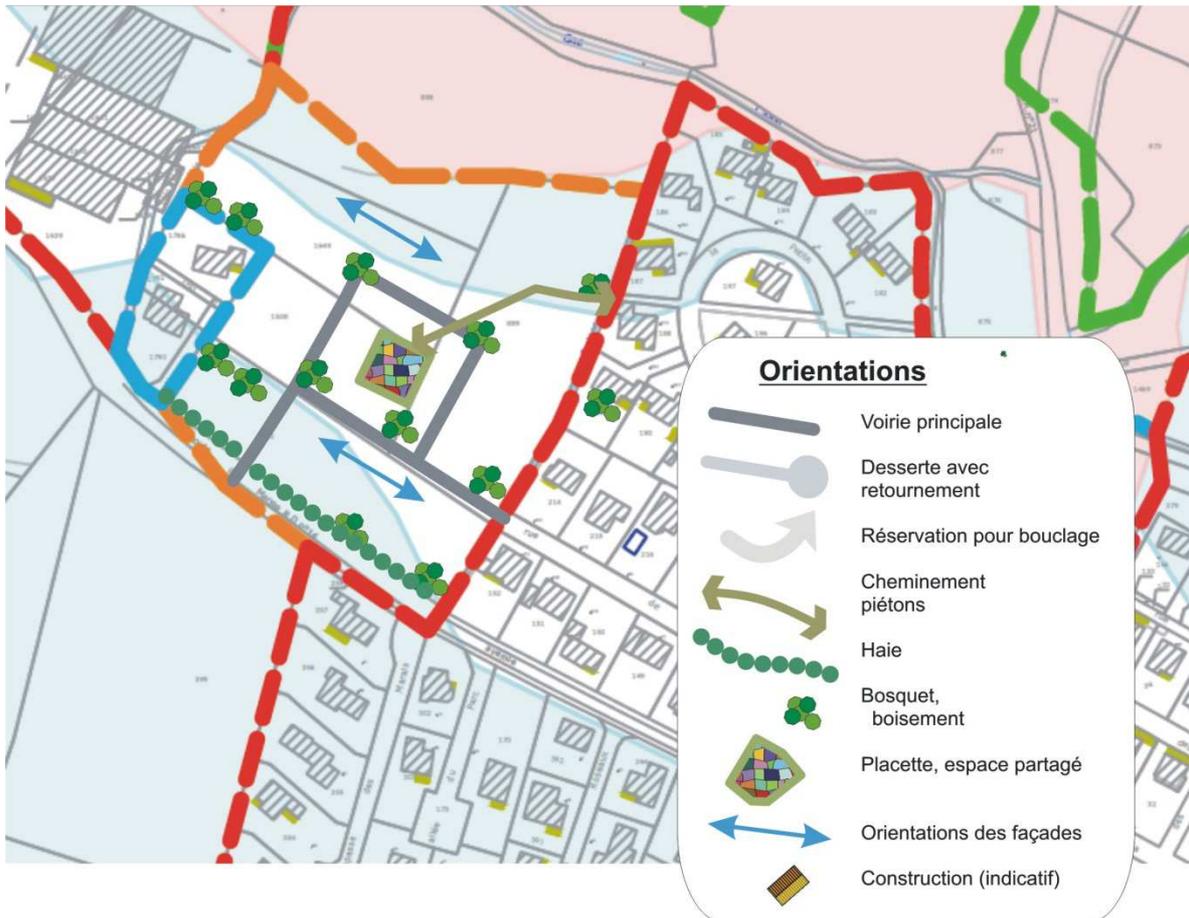
Leur présentation est regroupée par secteurs géographiques :

N°	Secteur	Localisation	Groupe
1	AUba	Les Borels	3 - Borels et Cesaris
2	AUba	Les Cellettes	4 - Ecartis
3	AUba	Champ de Merle	1 - Village
4	AUba	Les Borels	3 - Borels et Cesaris
5	AUba	Pré Lacle	1 - Village
6	AUbae	Pré Guillaumette	2 - Est du village
7	AUbae	Pré Guillaumette	2 - Est du village
8	AUbae	Pré Guillaumette	2 - Est du village
10	AUbae	Césaris	3 - Borels et Cesaris

Rappel : les zones AUfb et AUfc ne sont ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision u PLU, lesquelles n'interviendront qu'après études approfondies. Elles ne font donc pas l'objet d'orientations d'aménagement particulières à ce stade.



Source Géoportail



(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 2 ha (hors route départementale) de terrains aujourd'hui agricoles, situé en prolongement d'ensembles pavillonnaires (lotissements), entre ceux-ci et une usine.

Le terrain présente une faible pente en partie basse (mais inondable – zone bleue du PPR) puis une plus forte pente en partie haute (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.

L'aménagement doit tenir compte :

- des formes urbaines environnantes
- de la visibilité du secteur depuis la RN 94 (avant plan agricole dégagé)
- des voies existantes et prévues à proximité immédiate

Orientations retenues

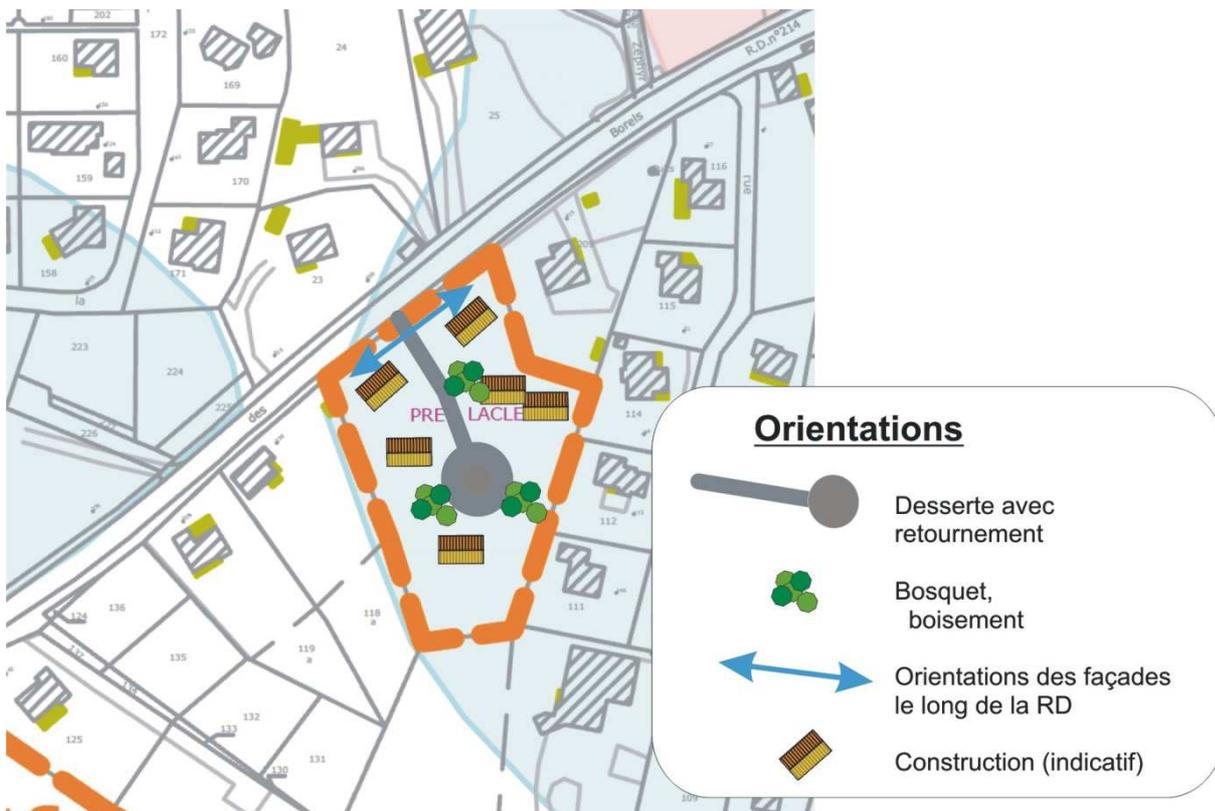
Elles portent sur quatre points :

- 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 un peu plus le nouveau quartier.
- les constructions seront orientées parallèlement à la RD 14, de façon à présenter un aspect d'ensemble structuré.
- un espace partagé sera réalisé dans la partie centrale du secteur. Il pourra comporter du stationnement commun et il devra comporter un espace de libre de convivialité (espace planté, éventuellement jeux pour enfants ...)
- la partie basse sera traitée avec une haie le long de la RD et des plantations seront réalisées de façon assez dense pour « habiller » ce secteur visible.

L'urbanisation peut se réaliser par une, deux ou trois opérations, avec, au total, un minimum de 25 constructions (12 à l'hectare).



Source Géoportail



Secteur AUba n°5 de Pré Lacle

Problématique

Il s'agit d'un secteur "agricole" de 0,5 ha (hors route départementale) entouré d'ensembles pavillonnaires.

Le terrain présente une pente quasiment nulle (mais inondable – crues et laves torrentielles, zone bleue du PPR. Il est desservi par tous les réseaux.

L'aménagement doit tenir compte :

- des formes urbaines environnantes
- de la sécurité de la sortie sur la RD 214
- de la végétalisation limitée du secteur

Orientations retenues

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.

Le long de la RD 214, les constructions sont orientées parallèlement à celle-ci.

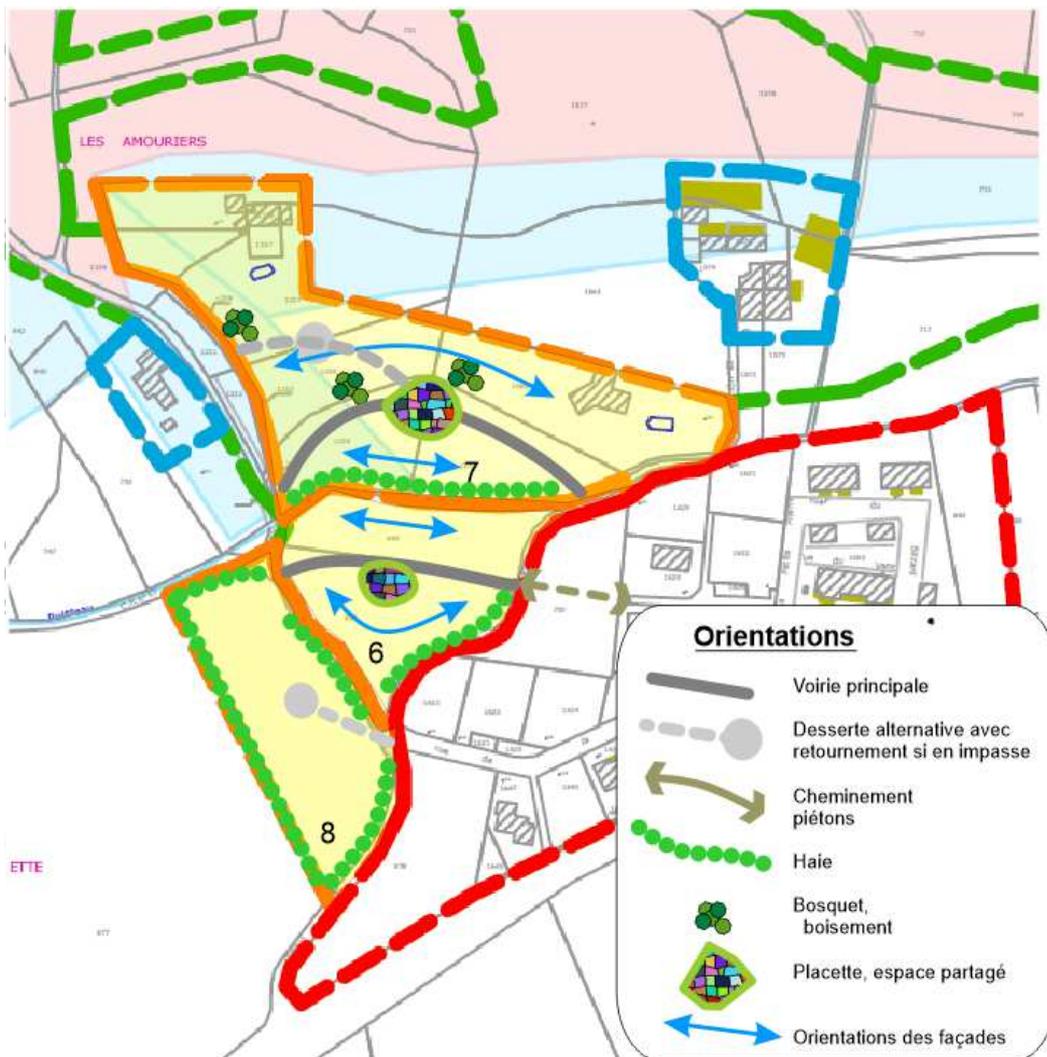
A l'intérieur du secteur, les implantations sont libres et s'organisent en tenant compte de la placette de retournement.

Les boisements limitrophes sont complétés par des arbres de haute tige et des bosquets et éventuellement par des haies.

L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble, avec un minimum de 6 constructions (12 à l'hectare).



Source Géoportail



(Cf. illustration en face)

Secteurs AUbae n°6, 7 et n°8 (Pré Guillaumette)

Problématique

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

Le terrain présente une pente faible pour les secteurs 6 et 8 et plus soutenue pour le secteur 9. Ce dernier est 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, surtout pour le secteur 8, 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 entre les secteurs 6 et 7, qui sert de sentier piétonnier

Orientations retenues

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

Secteur 6

Une voie traversante rejoint les deux routes mitoyennes actuelles. Les constructions s'organisent autour de cette voie et d'un espace partagé central. Les haies périphériques peuvent être renforcées.

L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble, avec un minimum de 7 constructions (12 à l'hectare).

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 (12 à l'hectare).

Secteur 8

La desserte du secteur se fait à la fois par la voirie externe existante et par une desserte interne au secteur.

Desserte externe par :

- Le chemin rural n°17 pour la partie nord du secteur
- Le chemin de Pré Guillaumette pour la partie sud

Desserte interne au secteur :

- Une desserte double sens, avec retournement (à créer) pour la partie centrale.

La haie est préservée (espace boisé classé) et la coupure avec la partie agricole à préserver est marquée par une haie.

L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble, avec un minimum de 6 constructions (12 à l'hectare).



Source Géoportail



3 - Les Borels et Les Césarès

(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 le 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.

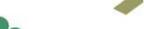
L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble dans chaque secteur, avec un minimum de 4 constructions en secteur 1 et de 5 constructions en secteur2.



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)

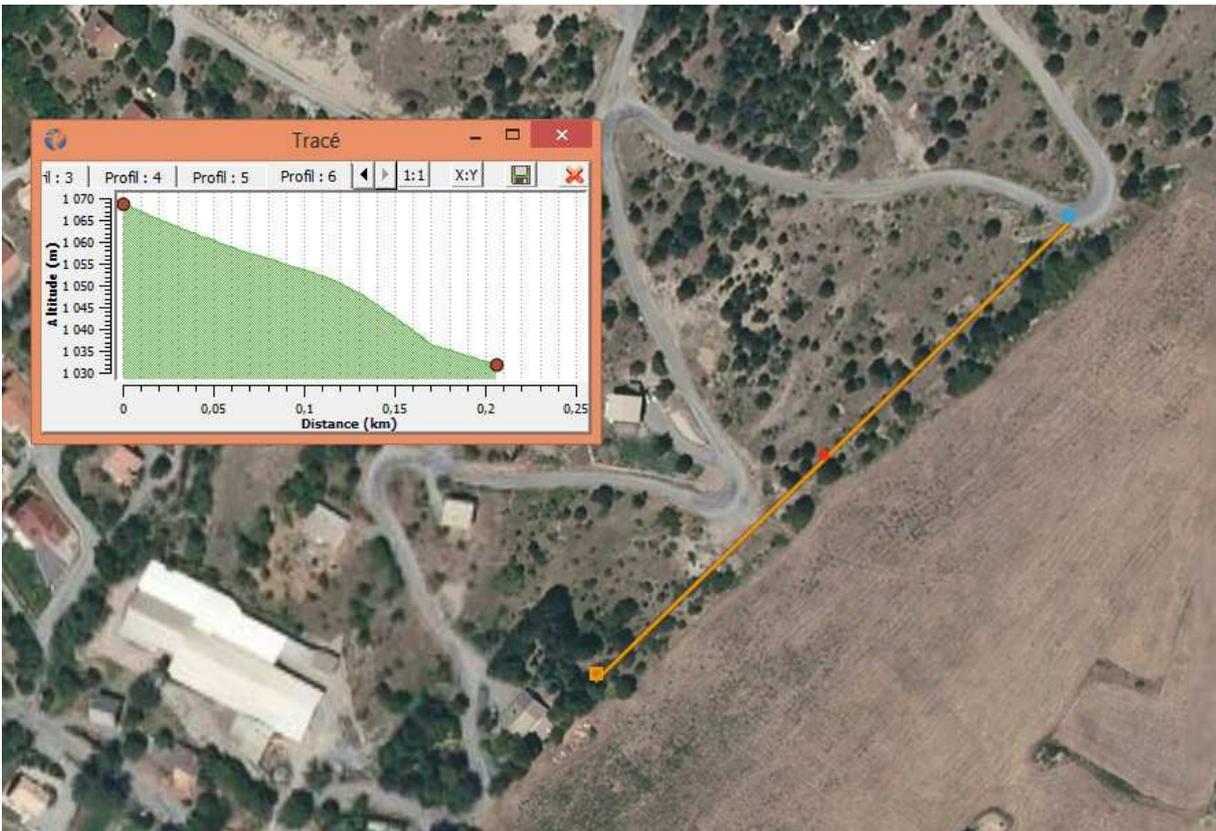
Dans la partie ouest du secteur, les constructions s'organisent de part et d'autre de la voie d'accès unique à l'ensemble des constructions. Cette voie se termine par un retournement (sauf si elle peut être prolongée vers le cœur du village). Au minimum, un cheminement piéton permet cette liaison.

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).



Source Géoportail



(Cf. illustration en face)

Secteur AUba n°2 des Celettes

Problématique

Le secteur est situé à la frange Est du hameau des Carles, dans un secteur de landes partiellement boisées, à proximité d'habitations et d'activités agricoles.

Il présente une pente marquée. Il est (en partie haute) soumis à l'aléa "Epandage de matériaux" (B2 du PPR).

Ce secteur est desservi par les réseaux.

L'aménagement doit tenir compte :

- du contexte urbain déstructuré
- de la pente du terrain
- de la présence d'arbres au développement difficile
- de la nécessité de ne pas enclaver les terrains à l'est

Orientations retenues

Dans la partie basse 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 petit retournement mais un débouché à l'Est est préservé.

Dans la partie haute, une voie traversante permettra une desserte en profondeur du quartier. Compte tenu de la taille de l'opération et de son caractère excentré, un espace partagé sera créé vers le centre du secteur.

L'orientation des constructions sera perpendiculaire à la pente. Les boisements seront maintenus ou remplacés et renforcés, sous forme de bosquets, en évitant les haies trop urbaines.

L'urbanisation doit se réaliser par une opération d'ensemble, avec un minimum de 16 constructions (12 logt/ha disponible).