

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de CHATEAUVIEUX

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

### POS initial

Approuvé le : 28 Janvier 1975

Révision partielle du : 27 Mai 1986

Révision du : 7 Mai 1990

Modification du : 15 Juillet 1996

Modification du : 24 Septembre 2002

### REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal  
du : 21 Novembre 2011

**Le Maire**

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du : 28 Novembre 2012

**Le Maire**



**François ESTRANGIN**

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

**EURECAT**  
**Karine CAZETTES**





# Sommaire

<b>PRESENTATION DU PLU .....</b>	<b>1</b>
1. Du POS (Plan d'Occupation des sols) au PLU (Plan Local d'Urbanisme) .....	2
2. Cadres de l'élaboration du POS révisé en PLU .....	3
3. Composition du dossier de PLU .....	5
<b>DIAGNOSTIC COMMUNAL .....</b>	<b>7</b>
PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	9
1. Situation géographique .....	9
2. Eléments d'histoire .....	9
3. Institutions .....	9
L'ESPACE COMMUNAL .....	11
1. Dynamiques et contraintes .....	11
2. Evolutions récentes .....	11
3. Le bâti .....	14
4. Les servitudes et projets .....	16
Points clés .....	17
DEMOGRAPHIE .....	19
1. Evolution démographique .....	19
2. Répartition de la population .....	20
Points clés .....	24
ECONOMIE .....	25
1. L'agriculture .....	25
2. Les entreprises de production et de services .....	28
3. Les commerces .....	29
4. Les autres services .....	29
5. L'hôtellerie, la restauration .....	29
6. Le tourisme .....	29
Points clés .....	31
HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL .....	32
1. Les logements .....	32
2. Vie sociale et associative .....	34
Points clés .....	35
TRANSPORTS, EQUIPEMENTS, SERVICES .....	36
1. Transports .....	36
2. Equipements .....	36

3. Services .....	37
Points clés .....	38
ENVIRONNEMENT .....	39
1. Le milieu naturel .....	39
2. Le patrimoine naturel et culturel .....	44
3. Les risques naturels et technologiques .....	48
4. Les nuisances et les aspects sanitaires .....	53
5. Les perspectives d'évolution de l'environnement .....	55
Points clés .....	57
<b>EXPLICATION DES CHOIX.....</b>	<b>59</b>
LES BASES DES CHOIX .....	60
1. Le diagnostic communal .....	60
2. Le contexte réglementaire .....	60
OBJECTIFS DU PADD ET MOTIVATIONS DES CHOIX .....	61
1. Objectif n°1 .....	61
2. Objectif n°2 .....	62
3. Objectif n°3 .....	63
CHOIX DU ZONAGE ET DU REGLEMENT .....	64
1. Approche générale .....	64
2. Approche par type de zone .....	65
<b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>71</b>
INCIDENCE DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT .....	72
1. Impacts sur la faune et la flore .....	72
2. Impacts sur le sol, l'air, le climat et le paysage .....	75
<b>MESURES ENVISAGEES .....</b>	<b>79</b>
<b>A PROPOS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>81</b>
RESUME NON TECHNIQUE DES ELEMENTS ENVIRONNEMENTAUX .....	82
1. Intégration des éléments environnementaux et du Grenelle II.....	82
2. Composition du rapport de présentation .....	84
DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE .....	85
<b>MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU POS.....</b>	<b>87</b>
L'EVOLUTION DES SURFACES.....	88
1. Données chiffrées .....	88
2. Commentaires .....	90
<b>ANNEXES.....</b>	<b>93</b>
EXTRAITS DE TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES .....	94
DOSSIER "CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES" .....	95



# PRESENTATION DU PLU



Le présent dossier constitue le rapport de présentation du dossier de révision du POS de la commune de **CHATEAUVIEUX** sous forme de PLU.

## 1. 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* du Juillet 2003. Il remplace le POS.

Comme le POS, le PLU est un document d'urbanisme réalisé à l'initiative de la commune. Il organise le développement et l'aménagement du territoire communal pour préparer l'avenir.

Le PLU utilise le droit des sols : il fixe les règles qui s'appliquent aux opérations d'aménagement et aux constructions lors des permis de construire, d'aménager, de démolir.

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 Châteauneuf a été approuvé le 28 Janvier 1975 puis a fait l'objet de deux révisions successives, la première le 27 Mai 1986 et la seconde le 7 Mai 1990.

Il fut ensuite modifié le 15 Juillet 1996 avant d'être à nouveau révisé le 26 Février 2001

Néanmoins, cette dernière révision a été annulée devant le tribunal administratif de Marseille.

Enfin, le POS a connu une deuxième modification le 24 Septembre 2002.

La commune de Châteauneuf avait élaboré un PLU durant la mandature précédente. Le nouveau conseil municipal a décidé d'annuler le PLU approuvé le 29 janvier 2008 et d'élaborer un nouveau PLU.

Par conséquent, le document d'urbanisme actuellement opposable reste le POS du 7 Mai 1990 qui intègre les deux modifications effectuées ultérieurement.

Ainsi, par délibération en date 16 Mai 2008, la commune de Châteauneuf a décidé de prescrire la mise en révision de son POS sous forme de PLU. En effet, selon les termes de la délibération, *"une réorganisation générale de l'affectation des sols et de l'urbanisation qui en résultera, doit être opérée. Ensuite, il est important de rappeler que les règles générales d'urbanisme ont été modifiées à plusieurs reprises et notamment depuis les lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003. Les règles d'urbanisme ayant évoluées, Monsieur le Maire estime qu'il est aujourd'hui nécessaire de procéder aux modifications qui s'imposent."*

Le travail en commission d'urbanisme et avec le bureau d'études a commencé le 12 Janvier 2009 (diagnostic). Le premier Porté A Connaissance (PAC) de l'Etat a été fourni en Février 2009.

Le 4 mars 2009, eut lieu le débat en Conseil Municipal sur les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable. Au total, environ trente réunions de la commission ont eu lieu pour élaborer l'ensemble du PLU y compris les réunions thématiques ou avec les administrations.

**La concertation** est allée finalement au-delà de ce qui était prévu dans la délibération initiale du 16 Mai 2008 :

- tenue d'un registre en mairie destiné à recueillir les observations de chacun ;
- organisation de réunions publiques et permanences des élus ;
- information dans le bulletin municipal ;
- information par voie de presse et d'affichage"

Elle a débuté par une permanence assurée par le bureau d'études le 21 Novembre 2008 et s'est poursuivie jusqu'à l'arrêt de projet du PLU.

L'information a été donnée au travers de journaux locaux.

Un registre a été ouvert. Il a été assez utilisé.

Des propriétaires et des porteurs de projets ont envoyé des courriers ou ont saisi la Mairie jusqu'en Novembre 2011.

Aucune association agréée n'a demandé à être consultée.

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 les remarques ou demandes ont été périodiquement examinées par la Commission. Une réunion avec les agriculteurs a eu lieu le 9 Mars 2010 afin de bien prendre en compte les besoins d'évolution des exploitations agricoles.

La commune a procédé à deux réunions publiques :

La première, le 18 Mars 2009 a permis de présenter le cadre d'élaboration du PLU, le diagnostic et les grands objectifs du PADD.

Une deuxième réunion a eu lieu le 7 Juin 2011 pour présenter le projet de PLU (zonage et règlement) après avoir rappelé les grands principes et les grandes orientations du PLU.

Une centaine de personnes ont assisté à la première réunion publique et environ 110 personnes à la deuxième.

Les plans, comptes-rendus de réunions et les documents concernant le PLU ont été affichés et disponibles en Mairie de façon permanente après chacune des réunions publiques.

Les demandes et remarques ont fait l'objet d'une réunion de la commission le 4 Juillet 2011 pour statuer sur chacune d'elles. Les demandes parvenues après cette date ont également été analysées, en particulier le 21 Août 2011. Les modifications compatibles avec les objectifs du PADD et avec les contraintes ont été prises en compte.

**Le PLU est arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 21 Novembre 2011.**

**Le PLU approuvé au 28 Novembre 2012 tient compte des remarques des personnes publiques associées et de l'enquête publique. Les principales évolutions concernent le maintien en zone naturelle des quartiers de Rochazal et de Crespillon, la densification du quartier de Bel Air, le renforcement de l'approche environnementale du document et la prise en compte de toutes les recommandations du Commissaire-enquêteur.**

## 2. Cadres 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** qui s'applique à l'ensemble du territoire communal,
- la **loi Grenelle II du 12 Juillet 2010**,
- la **loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 Juillet 2010**.

Sont en particulier applicables les textes réglementaires suivants (liste non exhaustive) :

- Règle de réciprocité entre les **bâtiments agricoles** et les habitations (Article L 111-3 du Code Rural).
- Desserte par les **réseaux** : le permis de construire peut être refusé pour défaut de réseaux (Article L 421-5 du Code de l'Urbanisme).

- **Lotissement** : disparition des règles spécifiques aux lotissements au bout de 10 ans (Articles L.442-9 et R.442-22 du Code de l'Urbanisme).
- Marge de recul de 75 mètres par rapport aux **routes à grande circulation** (Article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- Prise en compte des **risques** : responsabilité du constructeur (Article L 111-13 du Code de la Construction).
- **Défrichement** : le défrichement est strictement encadré (Article 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 de PACA (DRAC) recense au 3 Juillet 2008, un site archéologique sur la commune. Elle ne fait cependant mention que des vestiges actuellement repérés et ne peut, en aucun cas, être considérée comme une liste exhaustive.

Les extraits de ces différents textes figurent en annexe 57.

Le dossier de PLU tient compte des éléments réglementaires connus au 1<sup>er</sup> Novembre 2012.

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

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.

**Ua** et **Ub** : zones d'urbanisation traditionnelle des villages avec logements, commerces et artisanat non nuisant.

**Ua** : zone d'habitat – centre de village ancien.

**Ub** : zone de développement urbain, subdivisée en :

**Ub1** : avec assainissement collectif obligatoire

**Ub2** : avec assainissement non collectif

**Uc** : zone dédiée aux activités économiques (artisanat, industries, commerces).

Les zones à urbaniser : AU

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Soumis à condition préalable

**AUba** : zone de développement urbain (comme la zone **Ub**), nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble avant urbanisation.

Les zones agricoles : A

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

**Aa** : zone agricole où aucune construction n'est possible, sauf équipements publics indispensables

**Ac** : zone agricole constructible pour les seuls besoins de l'activité agricole et pour les équipements publics indispensables

### 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'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Nn** : zone naturelle à protection forte.

**Na** : zone naturelle avec groupement d'habitations

**Nh** : zones où existent des constructions isolées déjà habitées, avec extension mesurée possible, sans création de logement.

**Np** : zones naturelles où existent des constructions isolées intéressantes sur le plan patrimonial ou architectural, avec changement de destination autorisé

**Nc** : zone naturelle avec bâti de type "cabanon" avec restauration autorisée sans changement de destination (ni logements, ni occupation permanente), sans desserte par les réseaux

## 3. Composition du dossier de PLU

Le dossier de PLU comprend cinq documents-:

### ■ 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.

### ■ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

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

### ■ Les orientations d'aménagement et de programmation

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

### ■ Le règlement et les documents graphiques

- explicite l'ensemble des règles applicables dans chacune des zones et chacun des secteurs autour de trois questions :
  - Que construit-on ?
  - Comment construit-on ?
  - Combien construit-on ?

(Voir ci-avant)

Le document graphique du règlement correspond au plan de l'ensemble de la commune.

## ■ Les annexes

Elles concernent les thèmes suivants :

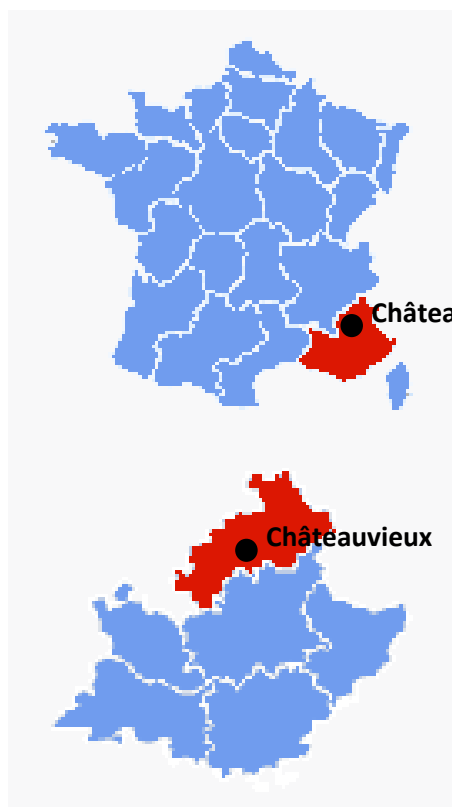
1. Annexes sanitaires : eau potable et assainissement
2. Liste des emplacements réservés
3. Servitudes d'utilité publique
4. Cartes des risques
5. Carte de localisation des exploitations agricoles et périmètres de protection
6. Droit de Préemption Urbain (DPU)
7. Autres éléments d'information

# DIAGNOSTIC COMMUNAL

- 1. Présentation de la commune**
- 2. L'espace communal**
- 3. Démographie**
- 4. Economie**
- 5. Habitat et équilibre social**
- 6. Transports, équipements et services**
- 7. Etat initial de l'environnement**



**Cartes de localisation :**



- Sources : [www.immotoo.com](http://www.immotoo.com) -



- Sources : [www.hautes-alpes.net](http://www.hautes-alpes.net) -

**Plan de situation et d'accès au village :**



- Sources : [www.mappy.com](http://www.mappy.com) -



# Présentation de la commune

1

## 1. Situation géographique

Située dans le département des Hautes-Alpes, la commune de Châteaueux se trouve au Sud du bassin gapençais.

Le territoire communal est compris entre les communes de Gap au Nord, de Lettret à l'Est, de Tallard au Sud et de Neffes à l'Ouest.

La limite Ouest de la commune de Châteaueux longe la RN85.

Traversée dans le sens Nord-Sud par la Route Départementale 45, la commune de Châteaueux se trouve ainsi à environ 10 Km de la ville de Gap, préfecture des Hautes-Alpes et à 3 Km de Tallard, chef-lieu de canton.

Village de 438 habitants (recensement INSEE 2007) et de 707 ha, Châteaueux est constitué de 14 hameaux situés en périphérie du centre historique.

Commune de tradition agricole, elle s'intègre dans un environnement de qualité privilégié occupant une position de "balcon" donnant sur la RN 85.

Châteaueux est une commune résidentielle connaissant le phénomène de périurbanisation de Gap dont la pression foncière est particulièrement accrue ces dernières années.

## 2. Éléments d'histoire

"Appelé au Moyen Age Tallard le vieux, le village comprenait alors la commune de Lettret, en amont de Tallard sur les bords de la Durance, désormais commune indépendante. Le village de Châteaueux conserve cependant un accès à la Durance sur son territoire."

- Sources : [www.wikipédia.org](http://www.wikipédia.org) -

Il aurait existé sur la commune le château des évêques de Gap qui y avaient établi une place forte dès le XI<sup>ème</sup> siècle.

En effet, "au hameau de Villevieille sont les ruines d'une fortification considérable. Tout le sommet de la montagne sur laquelle est bâti le hameau était entouré d'une vaste enceinte de murailles circulaires.

Les parties les plus anciennes, construites en appareil en arêtes de poisson, étaient du XI<sup>ème</sup> siècle; d'autres étaient du XII<sup>ème</sup> ou XVIII<sup>ème</sup>. Ces remparts formaient une terrasse sur laquelle se dressait un donjon carré, probablement du XII<sup>ème</sup> siècle."

- Sources : [www.alpes-guide.com](http://www.alpes-guide.com) -

Historiquement, l'urbanisation était concentrée au chef-lieu de la commune et, en périphérie, de quelques fermes isolées qui, au fil du temps, se sont étoffées en termes de constructions.

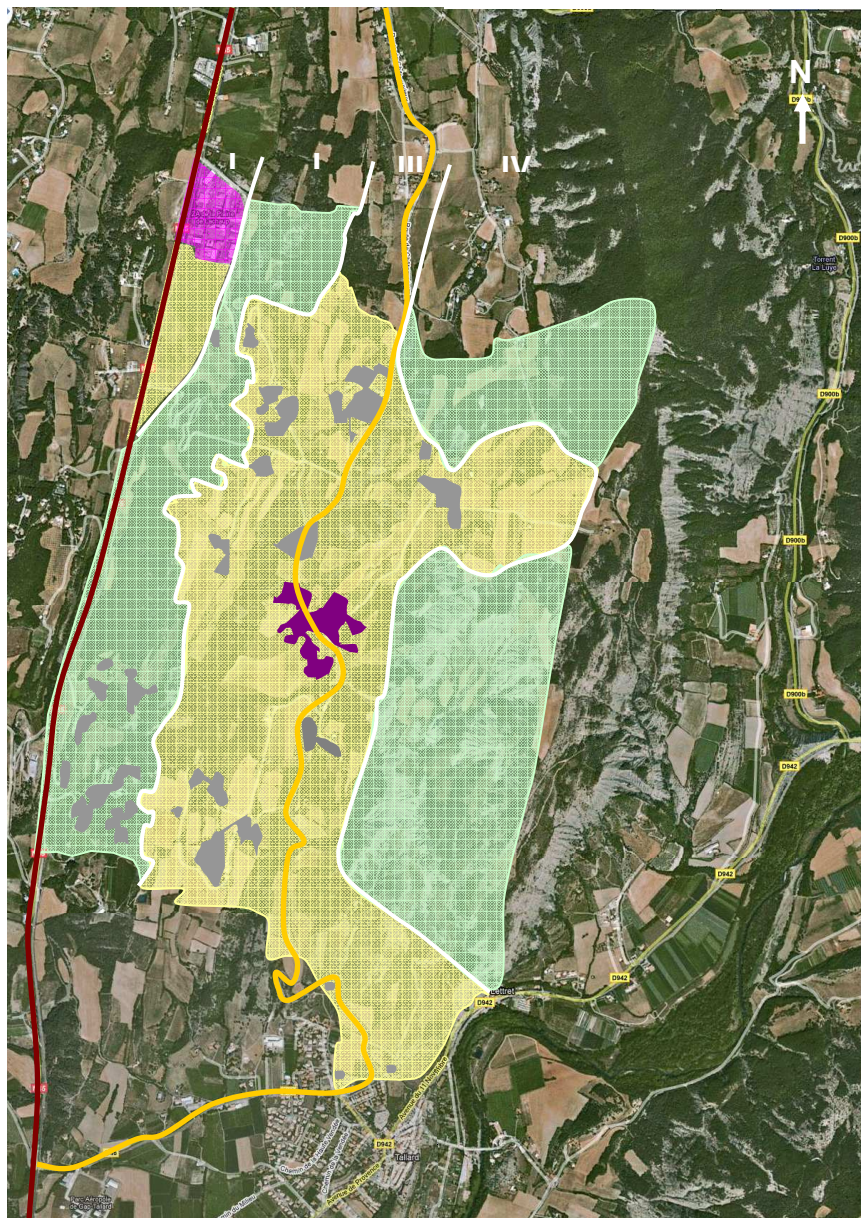
## 3. Institutions

La commune de Châteaueux fait partie intégrante de la communauté de communes de Tallard Barcillonnette (CCTB) créée le 30 Décembre 1992 qui compte à ce jour 14 communes : Barcillonnette, Esparron, Fouillouse, La Freissinouse, Jarjayes, Lardier-et-Valença, Lettret, Neffes, Pelleautier, La Saulce, Sigoyer, Tallard et Vitrolles. Cette communauté de communes regroupe 7300 habitants sur un territoire de 191 km<sup>2</sup>.

De plus, la commune de Châteauneuf est comprise dans l'aire du SCOT gapençais et elle fait partie du Pays Gapençais.

Enfin, la commune de Châteauneuf adhère au Syndicat Intercommunal d'Electrification (SIE) de Tallard créé le 7 Juillet 1925 ainsi qu'au Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) Neffes-Pelleautier pour l'assainissement créé le 16 Mars 1992.

### *L'organisation du territoire de Châteauneuf*



#### Légende

##### **Morphologie**

- I. Plaine de Lachaup
- II. Coteaux
- III. Partie centrale
- IV. Partie haute

##### **Occupation du sol**

- Zone d'activités de la Plaine de Lachaup
- Zone à dominance forestière
- Zone à dominance agricole
- Zone d'habitat dispersé
- Centre ancien

- RN 85
- RD 45

# L'espace communal

2

## 1. Dynamiques et contraintes

Le relief vallonné de Châteauneuf oscille entre les altitudes de 660 m à 948 m et se caractérise par une succession de quatre zones constituées notamment de terres agricoles qui s'étagent depuis le fond de vallée où coule le torrent de Rousine jusqu'à la limite avec Lettret. Ces zones sont séparées par des secteurs comprenant des terrains boisés ou ravinés.

- **I** : La première zone à l'altitude 660 m correspond essentiellement à la Plaine de Lachaup, où est située, dans la partie touchant la commune de Gap, une zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
- **II et IV** : Ces deux secteurs sont à dominance forestière :
  - Un secteur de coteaux à l'altitude moyenne de 700 m. Il forme une interface paysagère le long de la zone d'activités et de la RN 85 et permet d'atténuer leur présence par rapport au centre de la commune.
  - La partie haute de la commune naturelle, boisée et parsemée de landes et de terres de faible valeur agricole, d'une altitude moyenne de 850 m.
- **III** : La partie centrale de la commune à l'altitude moyenne de 770 m, comprend les terrains situés de part et d'autre de la RD 45 ; elle est constituée du noyau villageois de la commune, de riches terres agricoles et, en périphérie, d'un habitat diffus.

On remarquera que le développement de l'urbanisation ne s'est pas fait par rapport à la topographie mais plutôt au gré des opportunités foncières, ce qui a entraîné un mitage urbain.

Au-delà de cette approche, le développement de la commune de Châteauneuf connaît d'autres influences majeures :

- La proximité de l'axe de communication important de la Durance, et donc de l'A 51 à seulement 5,5 km
- La proximité immédiate avec Gap.

## 2. Evolutions récentes

Durant ces trente dernières années, la commune de Châteauneuf a connu des évolutions majeures en terme d'urbanisation.

Dans les années 1970, on note :

- La mise en place de l'adduction d'eau qui se fera en plusieurs étapes
- La création de la zone d'activités de la Plaine de Lachaup (1977)

Les années 1980 sont marquées par :

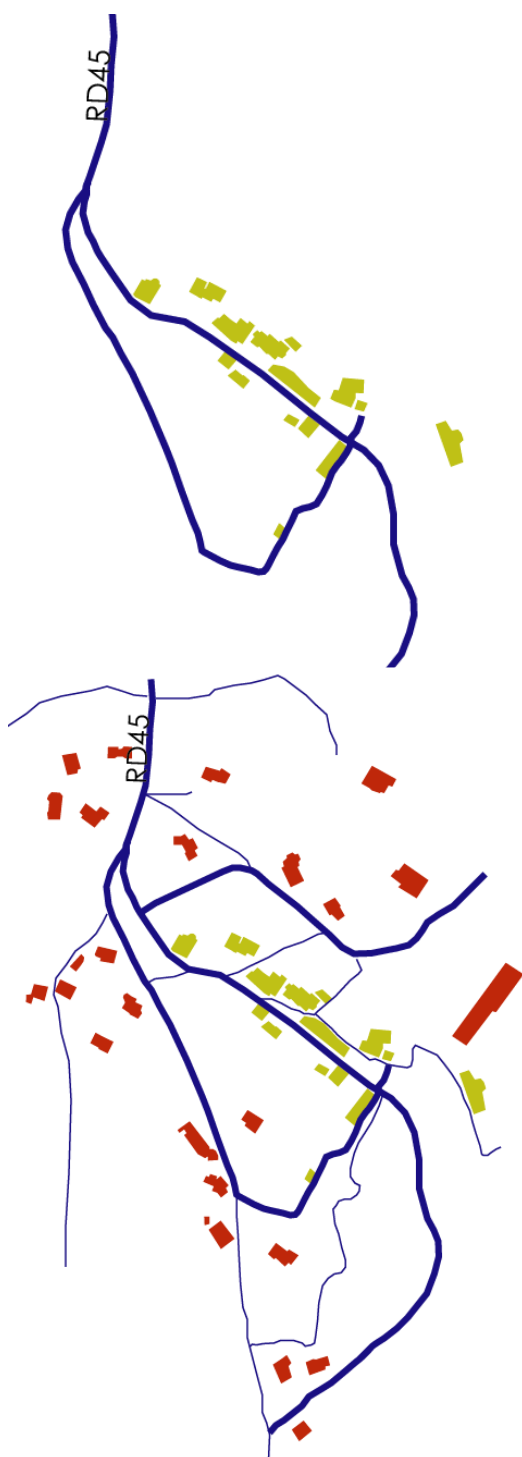
- Le développement de l'habitat individuel dispersé : Basse Rue, Crespillon, Clauseron, Rochazal
- La disparition des trois bars de la commune
- La "désertification" du centre du village : fermeture de l'école et déplacement de la mairie

Plus tard, dans les années 1990, on assiste à :

- Un développement de l'habitat individuel diffus persistant : Bel Air, Pierre Grosse, Basse rue
- La création de la 2ème partie de la zone d'activités (1995).

Les évolutions récentes de la commune sont donc marquées par un apport important de nouvelles populations qui a induit un développement de constructions disséminées.

Suivant le modèle résidentiel, la commune présente actuellement un mitage urbain prononcé au détriment des zones agricoles et du centre ancien "amoindri".



Les constructions du noyau historique se sont implantées de façon linéaire et ramassée autour de l'axe de communication principale de Châteauvieux : la RD 45

Les constructions plus récentes du noyau villageois se sont implantées au centre de grandes parcelles entourant le centre historique sans alignement par rapport aux voies et de façon éparse sur le territoire consommant ainsi un espace important et réduisant déjà l'image de noyau villageois.

- Sources : PMConsultant -



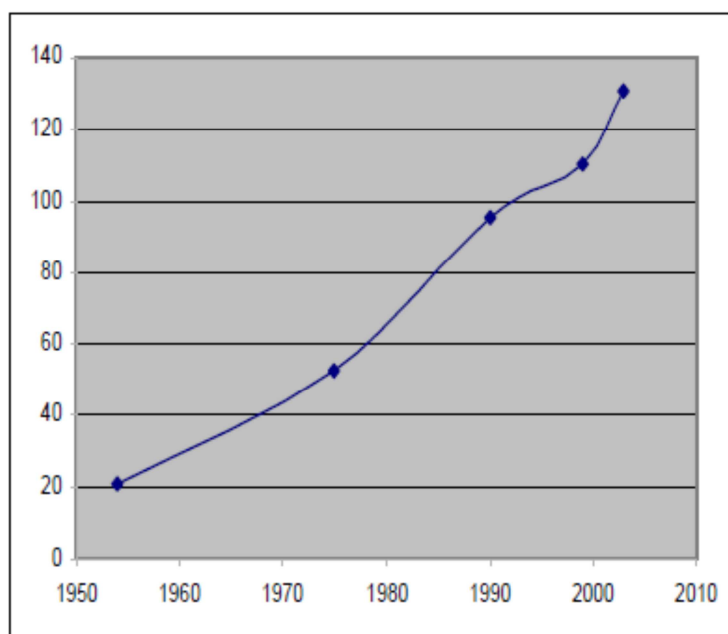
"La surface urbanisée par habitant est de 0,31 ha en 2003 (0,15 ha en 1954). Sur les 5 dernières années, l'urbanisation a augmenté en moyenne de 4,6 ha/an.

Les constructions individuelles réalisées hors lotissement ou bâtiment collectif :

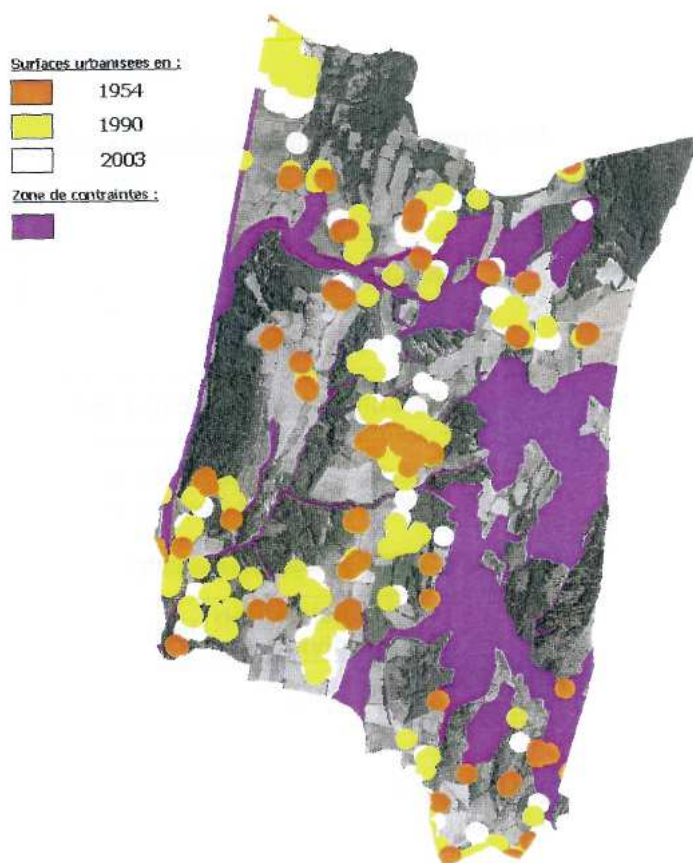
- représentent 84 % des logements construits entre 1990 et 2006,
- ont consommé 94 % de la surface urbanisée sur cette période."

- Sources : DDT -

### Evolution de la surface urbanisée en ha



Sources : DDT



### 3. Le bâti

"Le village de Châteauneuf est composé de plusieurs hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire de la commune.

Le village historique, au quartier des Rougiers, se trouve sur la route départementale 45, mais on trouve aussi un rassemblement de maisons au lieu-dit Bel-Air, dans les hauteurs du village, ainsi que, du Nord au Sud le long de la RD 45, les lieux-dits le Clauseron, l'Embeyrac, le Collet, la Peyrouse, les Rougiers (le village), Pierre-Grosse, la Basse-Rue, les Marins. Et vers l'Ouest, sur le versant de la route nationale 85, les quartiers de la Destourbe, le Lauza, Crespillon et le Rochazal."

- Sources : D'après [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org) -

"Le centre ancien de la commune est caractérisé par des constructions mitoyennes sur 2 ou 3 niveaux, en bandes orientées Nord/Sud dont la façade principale donne sur la rue.

Les bâtiments implantés de l'autre côté de la RD s'ouvrent sur des jardins en contre bas avec vue sur la vallée.

Aujourd'hui, ce noyau villageois a été laissé à l'abandon par tous les services à la population, il ne subsiste aucun commerce de proximité, aucune école pour les enfants de la commune qui vont à Tallard ou à Gap, aucun bar de village prêt à accueillir les riverains ou les touristes. Seule l'église du village est encore en fonctionnement. Quant à la mairie, elle a rejoint en 1986 la salle polyvalente (créée en 1983) à l'entrée Nord du village, à 300 m du noyau villageois. [...]

Des constructions nouvelles, regroupées en hameaux à faible densité de bâtiments, souvent cachés par le relief ou la végétation, n'ont pas dénaturé le site en beaucoup d'endroits. [...]

En effet, la population de Châteauneuf a triplé depuis 1975, et les nouveaux arrivants ont trouvé à se loger en majorité dans les zones NB de la commune, par la construction d'habitat individuel diffus. [...]

Une urbanisation linéaire s'est ainsi développée créant des dépenses d'équipements pour les zones nouvellement urbanisées (création de voiries et réseaux pour équiper les nouvelles constructions et les rendre accessibles). Aujourd'hui, certains hameaux du territoire ne sont pas reliés au centre du village, c'est le cas de Crespillon et de Rochazal. Leurs habitants ne se rendent pas en centre et sortent de la commune directement sur la route nationale 85 au moyen de carrefours très dangereux, qui ne sont pas sécurisés."

- Sources : PMConsultant -

Notons que la commune vient de relier le quartier du Rochazal au reste du village par un cheminement piéton.



Une influence méditerranéenne et alpine pour l'architecture villageoise de Châteauvieux



Au centre du Village, la Place de l'église ci-dessus et la place du village



Les Marins



La Destourbe



Bel Air



Rochazal



Basse Rue



Clauseron

- Sources : PMConsultant -

## 4. Les servitudes et projets

Les servitudes sont répertoriées dans le cadre du Porté A Connaissance.

### LES SERVITUDES :

- Relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques (**PT3**) - non confirmée par France Télécom -
- Relatives à la circulation aérienne : servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage (**T4**).
- ZPPAUP servitude relative à la création de la Zone de Protection du Paysage Architectural, Urbain et Paysager de Tallard-Châteauvieux (arrêté de création du 12 Août 1994) (**AC4**).
- Relatives au périmètre de protection des monuments historiques (**AC1**). La commune est touchée par le périmètre de protection de l'église Saint Grégoire de Tallard classée monument historique le 30 Mai 1931.

Ces servitudes sont reportées sur un plan en annexe 5-3.

### LES PROJETS :

- Rénovation de l'ancien bâtiment de la cure : aménagement d'un logement
- Réhabilitation du logement de l'ancienne école
- Aménagement d'une médiathèque dans l'ancienne école
- Création d'un terrain multisports
- Raccordement au réseau d'assainissement collectif des quartiers de Crespillon et Rochazal.



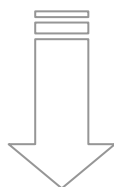
## Points clés

POINTS FORTS,  
ATOUTS

- La dispersion de l'habitat
  - Une certaine tranquillité sans qu'il y ait pour autant un sentiment d'isolement
- Une situation géographique privilégiée
  - Aux portes de Gap, la Commune bénéficie des impacts générés sur son propre développement et de la proximité des administrations
  - A l'écart de la RN 85
- Un environnement de qualité
  - Un paysage riche (forêt, espace agricole, équilibre paysager)
  - Un bon climat avec un fort ensoleillement
  - Un environnement agréable et silencieux
  - Pas de nuisances

POINTS FAIBLES,  
CONTRAINTES

- Peu de foncier communal
- Un manque de transports "urbains"
- La proximité de Gap
  - Une pression foncière forte
  - Un développement résidentiel de la Commune
- Une dispersion de l'habitat limitant la vie sociale



## ENJEUX

- La cohérence du tissu urbain
- Le foncier communal
- Le respect du cadre de vie

L'ESPACE COMMUNAL



# Démographie

3

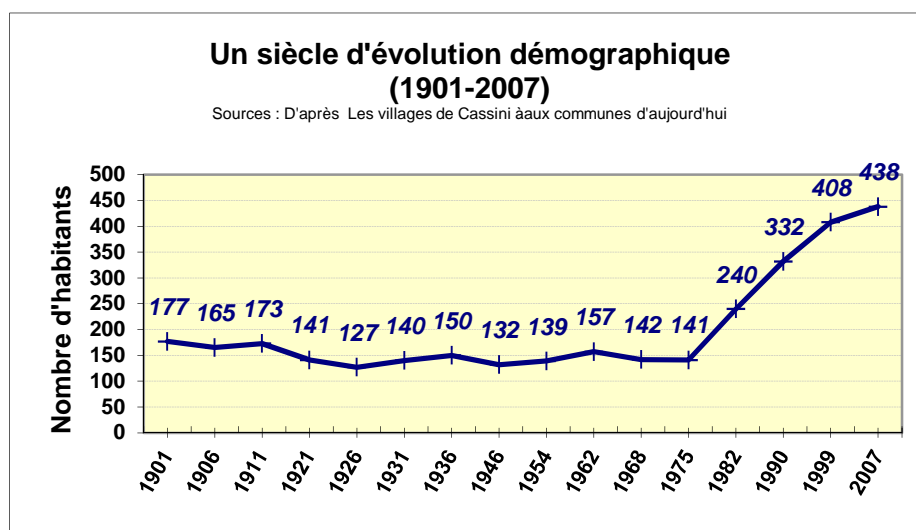
## 1. Evolution démographique

### ■ Evolutions communales

Durant le début du XX<sup>ème</sup> siècle, la démographie connaît des évolutions peu marquées. Les variations les plus importantes sont liées aux deux guerres mondiales qui ont provoqué une baisse significative de la population : -18,5% de 1911 à 1921 et -12% de 1936 à 1946.

En revanche, l'évolution démographique prend un nouveau tournant depuis les années 1980 avec une augmentation constante de la population particulièrement forte de 1975 à 1982 (+70,2%). Notons que cette croissance coïncide avec l'élaboration du POS approuvé le 28 Janvier 1975.

Cette évolution persiste et, en 2007, la commune de Châteauneuf détient une population de 438 habitants qui n'a jamais été aussi élevée au cours du siècle précédent.



Evolution de la population (1975-2007)					
	1975	1982	1990	1999	2007
<b>Nb d'habitants</b>	<b>141</b>	<b>240</b>	<b>332</b>	<b>408</b>	<b>438</b>
<b>Taux de variation (%)</b>		<b>+ 70,2</b>	<b>+ 38,3</b>	<b>+ 22,9</b>	<b>+ 7,4</b>
Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (en %)		- 0,2	- 0,2	+ 0,4	+ 0,4
Taux de variation annuel dû au solde migratoire (en %)		+ 8,0	+ 4,4	+ 1,9	+ 0,5
Taux de variation annuel (en %)		+ 7,9	+ 4,1	+ 2,3	+ 0,9

Sources : RGP07

L'augmentation démographique constatée durant la dernière période intercensitaire est conjointement dues aux soldes naturel (+0,4%) et migratoire (+0,5%) positifs.

Depuis 1975, la commune n'a cessé d'afficher un solde migratoire positif, particulièrement important de 1975 à 1982 (+8,0%) et de 1982 à 1990 (+4,4%). Au contraire, à ces mêmes périodes, le solde naturel était négatif.

Ce phénomène s'explique notamment par le fait que la commune de Châteauneuf connaît les répercussions directes de l'influence de Gap et de l'effet de périurbanisation que cette dernière génère.

## ■ Origine de la population

Environ la moitié de la population est native du département des Hautes-Alpes en 1999. 12,3% des habitants sont originaires du reste de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, tandis que 26,5% proviennent d'une autre région française et qu'environ 8% sont nés à l'étranger.

Origine de la population en fonction du lieu de naissance				
	Département	Reste de la Région	Autre région.	Etranger
Nb de pers.	217	50	108	33
%	53,2	12,3	26,5	8,1

Sources : RGP99

En 2007, 22% de la population n'habitait pas la commune 5 ans auparavant. Tout en considérant la croissance démographique de 1999 à 2007 (+7,4%), on observe un renouvellement de population significatif sur la commune de Châteauneuf.

Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant						
	Le même logement	Un autre logement de la même commune	Une autre commune du même département	Dans le reste de la région	D'une autre région.	De l'étranger
Nb de pers.	318	10	46	21	22	3
%	75,7	2,4	11,0	5,0	5,2	0,7

Sources : RGP07

## 2. Répartition de la population

### ■ Sexe et âges

En 2007, la commune de Châteauneuf se compose plus d'hommes que de femmes (environ 54% d'hommes et 47% de femmes).

En 2007, la pyramide des âges montre une surreprésentation de la tranche d'âge 40-59 ans (37%), ce qui est très supérieur à la moyenne départementale de 27%. Cette tranche d'âge n'a d'ailleurs cessé d'augmenter depuis 1990 (32%) à Châteauneuf. Cette proportion est notamment liée au mode de développement de la commune : basé sur l'habitat individuel, le parc de logements comprend très peu de locations et d'habitations pour les jeunes familles.

La seconde classe d'âge majoritairement représentée est celle des 0-19 ans (24%). Comprenant 30% de la population en 1990, cette classe d'âge n'a pratiquement pas évolué entre 1999 et 2007.

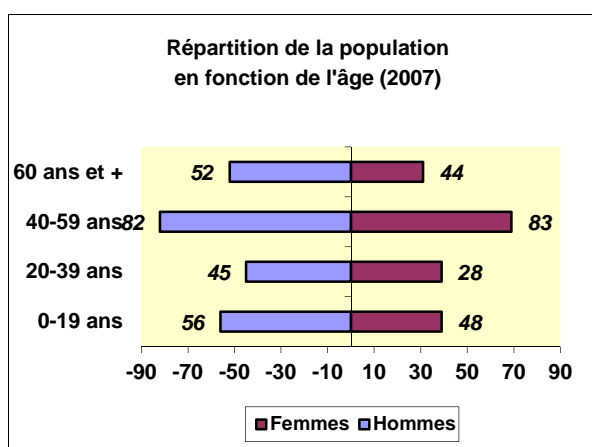
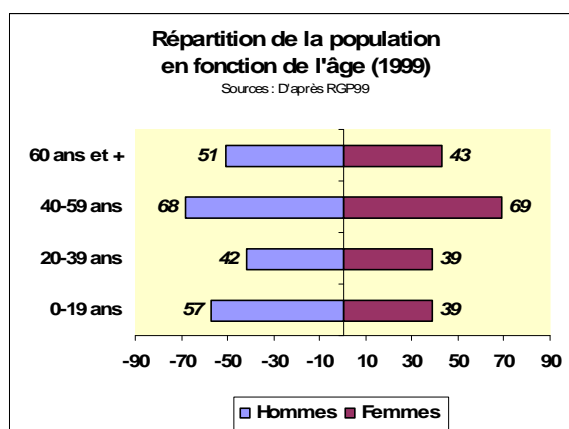
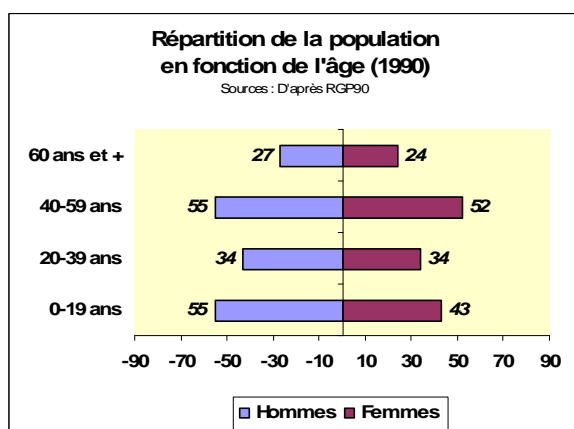
La proportion des 20-39 ans est de 17% en 2007, ce qui est nettement inférieur à la moyenne départementale de 25%. Notons que cette tranche d'âge est en diminution depuis 1990 (23%) à Châteauneuf. Les personnes de cette tranche d'âge ont tendance à partir de la commune avant de revenir éventuellement plus tard.

Quant aux plus de 60 ans, ils représentent 22% de la population en 2007, c'est-à-dire à peu près autant qu'en 1999 et davantage qu'en 1990 (15%). Certaines personnes âgées partent à Gap pour bénéficier de la commodité des services et des commerces à proximité immédiate.

En 2007, l'indice de vieillesse (rapport des plus de 60 ans sur les moins de 20 ans) est de 92, soit à peu près le même qu'en 1999.

Auparavant, la commune avait "glissé" vers un vieillissement de population, l'indice de vieillesse passant de 52 à 98 entre 1990 et 1999.

Ainsi, la commune de Châteauneuf affiche un profil démographique relativement "familial" dans lequel la proportion des jeunes ménages (20-39 ans) n'a cessé de diminuer depuis 1990 au profit de la tranche d'âge majoritaire des 40-59 ans.



Sources : D'après RGP99 et RGP07

	Parts de la population par tranches d'âges			
	1990	1999	2007	Moyenne départementale 2007
0-19 ans	30%	23%	24%	24%
20-39 ans	23%	20%	17%	25%
40-59 ans	32%	34%	37%	27%
60-74 ans	11%	17%	22%	15%
75 ans et +	4%	6%		9%

Sources : Données évaluées d'après RGP07

## ■ Les ménages

Sur les 154 ménages recensés en 1999, 85,7% sont composés d'au moins 2 personnes, dont 45,5% de 3 personnes ou plus (soit un ménage avec au moins un enfant).

Les personnes seules représentent 14,3% des ménages, ce qui est relativement faible par rapport à la moyenne départementale de 30%. Cette part est corrélée avec le profil familial de la population déjà constaté et la faible présence des personnes âgées.

Les chiffres de 2007 comptent 178 ménages (soit +15,6% par rapport à 1999) et la part des ménages d'une personne a augmenté passant ainsi à 19,1%.

En 1999, 140 familles vivent sur le territoire communal et 49% d'entre elles ont au moins un enfant à charge. On recense d'autre part 16 familles monoparentales, dont la moitié a des enfants.

Composition des ménages						
Nb personnes /ménage	1	2	3	4	5	6
Nb ménages	22	62	30	31	7	2
%	14,3	40,3	19,5	20,1	4,5	1,3

Sources : RGP99

## ■ La formation

En 2007, le niveau de formation de la population permanente de Châteaufieux présente les caractéristiques suivantes :

- La proportion de personnes n'ayant pas ou peu de diplômes (certificat d'études primaires ou BEPC) étant de 28,5% est inférieure à la moyenne départementale (35,9%).
- De même, la part des personnes titulaires d'un CAP ou d'un BEP s'élevant à 18,1% est inférieure à la moyenne départementale de 25,1%.
- A l'inverse, la proportion des diplômés de niveau bac ou supérieur atteignant 53,5% est nettement supérieure à la moyenne départementale de 38,9%.

	Sans diplôme, CEP, BEPC	CAP, BEP	Bac ou plus
<b>Châteaufieux</b>	28,5%	18,1%	53,5%
Département	35,9%	25,1%	38,9%

Sources : RGP07

## ■ La population active

En 2007, la population active comprend 49% de la population communale, cette forte proportion étant liée à la part importante des 40-59 ans précédemment constatée. En comparaison, la moyenne nationale est de 46,4%.

La population active occupée représente 93,4% de la population active totale, soit un taux élevé. Environ 76% des actifs occupés de plus de 15 ans sont salariés.

En 2007, le taux de chômage s'élève donc à 6,5% après une baisse de 1,4% depuis 1999. Cette évolution se rapproche de la tendance nationale dont le taux de chômage a diminué de 2% de 1999 à 2007.

En 2007, seulement 16% de la population active occupée travaille sur la commune, soit un taux que l'on trouve en périphérie de centres urbains assez importants. On compte 137 emplois à Châteaufieux et 105 d'entre eux sont occupés par des habitants d'autres communes.

Très majoritairement, la population active travaille dans une autre commune du département de résidence (75%), taux essentiellement lié à l'attractivité de Gap, bassin d'emploi important à proximité de Châteaufieux. De ce fait, les mouvements pendulaires "domicile-travail" sont particulièrement importants.

On dénombre 12% de retraités ou préretraités par rapport à la population communale de 15 à 64 ans, soit 2% de moins qu'en 1999. Ce taux est supérieur à la moyenne nationale de 8,2% en 2007.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans				
Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
286	214	74,8	200	69,9

Sources : RGP07

## ■ Les catégories socioprofessionnelles

*Ces chiffres sont à prendre avec d'énormes précautions car ils sont issus d'un sondage au quart.*

En 1999, la part des professions intermédiaires serait majoritaire (31%) suivie de près par celle des chefs d'entreprise, artisans et commerçants (27%). Notons que ces proportions sont nettement supérieures aux moyennes départementales.

La proportion des employés est de 24% alors que les ouvriers et les professions intellectuelles représentent respectivement 9% de la population. La part des exploitants agricoles ne ressort pas dans le sondage. L'ensemble des catégories précitées sont en proportion plus importante à l'échelle départementale.

1999	Exploitants Agriculteurs	Artisans Commerçants Chefs d'entreprise	Professions intellectuelles	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Hommes	0%	22%	2%	13%	4%	9%
Femmes	0%	4%	7%	18%	20%	0%
<b>Total</b>	<b>0%</b>	<b>27%</b>	<b>9%</b>	<b>31%</b>	<b>24%</b>	<b>9%</b>
Moyenne départementale	4%	10%	7%	23%	33%	20%

Sources : RGP99

On notera que Châteauneuf attire une part importante de catégories socio professionnelles assez élevées, notamment en comparaison des moyennes départementales.

D'ailleurs, en 2007, le revenu moyen par ménage à Châteauneuf est de 31.506 Euros/an, soit nettement davantage que la moyenne départementale de 19.778 Euros/an.

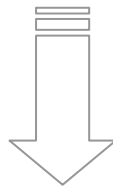
## Points clés

### POINTS FORTS, ATOUTS

- Une population pas trop vieillissante et un taux de natalité en augmentation
- Une population très active
- Un attachement particulier au territoire
- L'importance de la notion de famille
- Un phénomène de "retour au pays"

### POINTS FAIBLES, CONTRAINTES

- La faiblesse des 20-39 ans



### ENJEUX

- Les jeunes sur la commune
- Le caractère "familial" de la population

DEMOGRAPHIE



# Economie

4

## 1. L'agriculture

La confidentialité des données du recensement de 2000 ne nous permet pas d'exploiter pleinement les statistiques.

### ■ Evolution de l'agriculture depuis 1979

L'agriculture est une activité assez représentée sur la commune. En 2000, elle concerne 13 personnes soit 6,7% des actifs mais ... 37% de la superficie communale.

En effet, la superficie agricole utilisée communale s'étend sur 261 ha ; en comparaison, la surface agricole utilisée des exploitations (le siège est sur la commune quel que soit la localisation des parcelles) est de 323 ha en 2000 et de 255 ha en 2010.

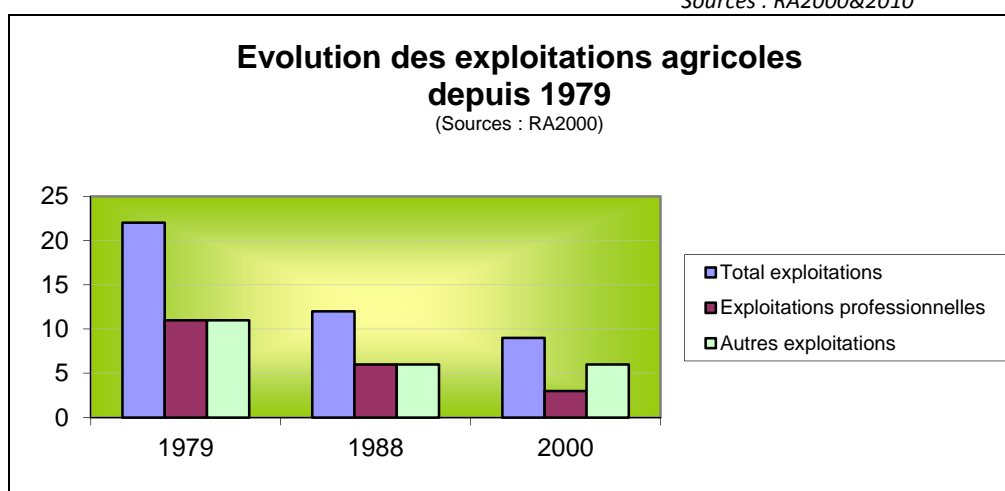
### ■ Les exploitations

Au fil des recensements, on a pu constater une diminution du nombre d'exploitations (-3 de 1988 à 2000, soit -25%). Cependant, cette baisse reste inférieure à la moyenne départementale (-31%) et régionale (-35%).

Il existe 9 exploitations au total en 2000 (dont seulement 3 sont professionnelles) ; parmi elles, on compte 8 exploitations individuelles. Un GAEC a été créé sur la commune.

Nombre d'exploitations				
	1979	1988	2000	2010
Exploitations professionnelles	11	6	3	-
Autres exploitations	11	6	6	-
<b>Toutes exploitations</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
Exploitations de 50 ha et +	c	c	c	-

Sources : RA2000&2010



Production de fourrage, céréales et élevage dominant.

En 2008, il reste 6 exploitations dont 4 sont professionnelles (y compris le GAEC). En 2010, 7 exploitations sont recensées.

## ■ Population et main d'œuvre

En 2000, 5 chefs d'exploitation et co-exploitants sont à temps complet. En 2010, ce chiffre baisse (4 temps complets).

La population active familiale travaillant sur l'exploitation est estimée à 13 personnes, ce qui correspond au travail de 7 personnes à temps complet sur une année (6 en 2010).

## ■ Surface agricole utilisée (SAU)

De 1979 à 1988, la SAU a diminué de manière significative (-19%).

Néanmoins, la SAU augmente de 1988 à 2000, et cela malgré une baisse du nombre d'exploitations précédemment constatée.

Superficie agricole Utilisée (SAU)				
	1979	1988	2000	2010
SAU totale	308	250	323	254

Superficie moyenne des exploitations en ha				
	1979	1988	2000	2010
Exploitations professionnelles	23	29	58	-
Autres exploitations	5	12	25	-
Toutes exploitations	14	21	36	36
Exploitations de 50 ha et +	c	c	c	-

Sources : RA2000&2010

Par conséquent, il est logique que la superficie moyenne des exploitations ait augmenté (+70% pour l'ensemble des exploitations de 1988 à 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.

Enfin, la SAU communale étant inférieure à la SAU des exploitations, cela signifie que des agriculteurs ayant leur siège sur la commune de Châteauneuf ont des exploitations sur d'autres communes.

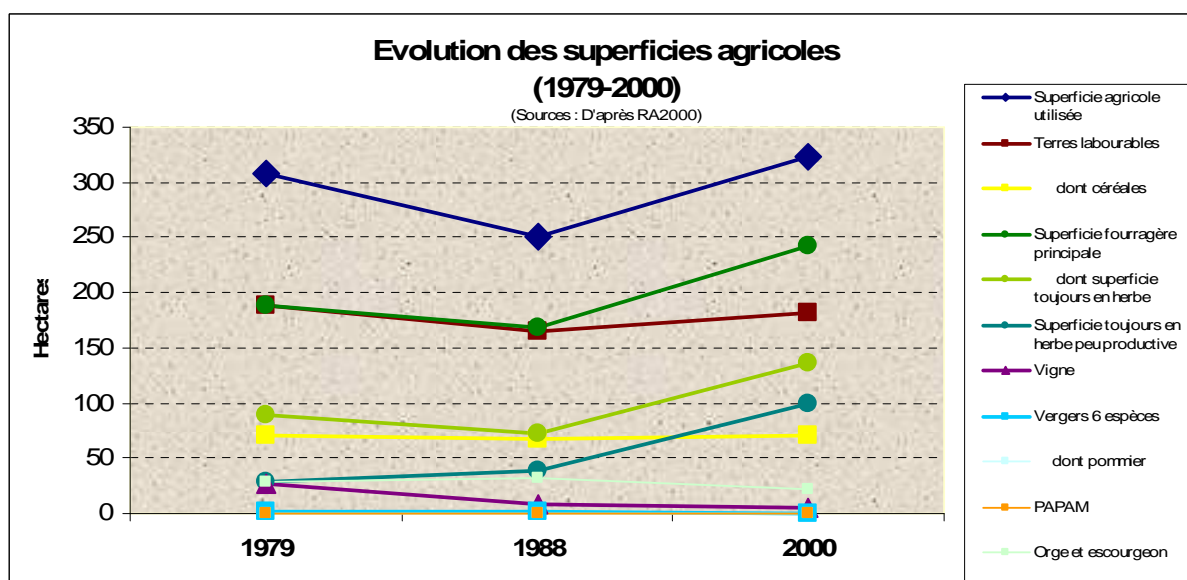
En 2010, on constate une baisse de la SAU, revenue à 254 ha mais un maintien de la surface moyenne à 36 ha par exploitation.

## ■ Les productions agricoles

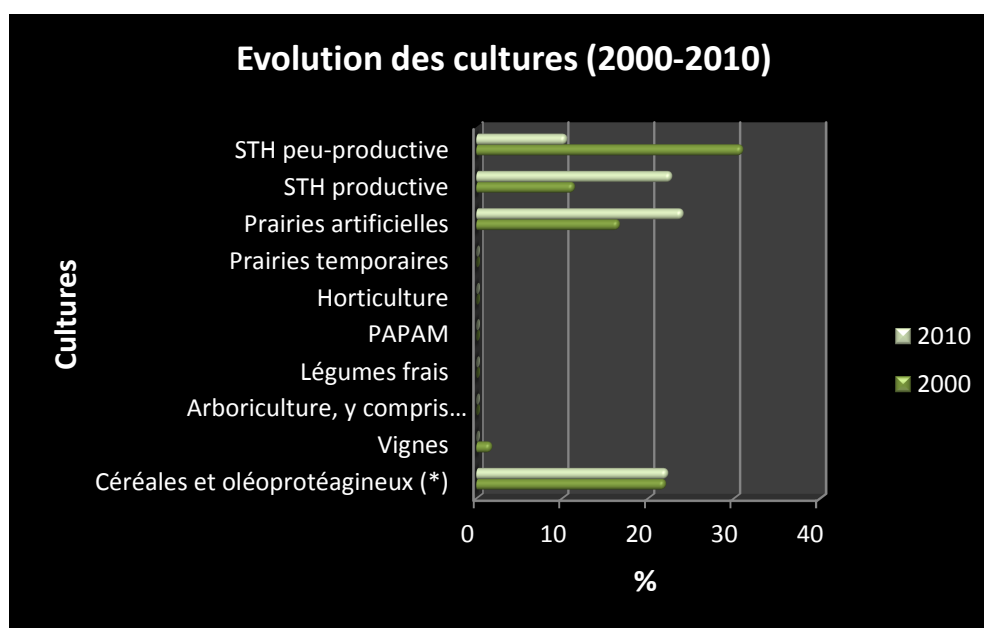
### → Les productions végétales

La lecture du graphique nous permet de constater l'augmentation de la SAU de 1988 à 2000. La reprise à laquelle on assiste depuis 1988 est en partie due à l'augmentation des surfaces fourragères et des superficies toujours en herbes peu productives au détriment des cultures de vignes (environ 15 ha en 2008), d'orges et d'escourgeon en forte diminution.

En revanche, la culture céréalière a peu évolué en 20 ans et représente une part modérée (22%) de la SAU en 2000.



De 2000 à 2010, la culture des céréales a diminué (-21%) et ne représente plus que 56,1 ha. En 2010, les prairies artificielles (60,7 ha, soit 24% de la SAU) et les surfaces toujours en herbe productives (57,3 ha, soit 23% de la SAU) sont prédominantes.



### → Les productions animales

L'essentiel de la production correspond à l'élevage bovin qui est globalement en diminution depuis 1988.

Les élevages de porcs et de volailles sont pratiqués sur la commune mais leur nombre est masqué par la confidentialité des statistiques.

En 2010, l'élevage bovin reste le seul pratiqué sur la commune. On compte 133 bêtes après une diminution de 39% depuis 2000.

	1979	1988	2000	2010
<b>Total Bovins</b>	218	239	218	133
dont total vaches	79	100	100	-
vaches laitières	79	99	c	c
Autres bovins femelles de 1 an et +	70	92	83	-
Bovins mâles de 1 an et +	8	7	3	-
<b>Brebis mères</b>	c	c	0	-
Agnielles pour la souche	0	0	0	-
<b>Truies et Porcs à l'engraissement</b>	c	c	c	-
<b>Chèvres</b>	c	c	0	-
<b>Total équidés</b>	c	c	0	-
<b>Total volailles</b>	413	82	c	-

## ■ Le mode de faire-valoir

Depuis 1979, la part de la superficie en fermage par rapport à la SAU a peu évolué. Cette proportion évolue donc quasi exclusivement en fonction de l'évolution de la SAU : elle diminue de 1979 à 1988 et augmente de 1988 à 2000.

En 2000, 20% de la SAU est en fermage, ce qui est faible par rapport à la moyenne départementale de 58%. En 2010, ce taux remonte à 38%.

	1979	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée	308	250	323	253,7
Superficie en fermage	67	68	66	97,3
%	<b>22</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>38</b>

Sources : RA2000&2010

## ■ Les moyens de production

Le système d'aspersion est peu répandu, les seules terres agricoles irriguées sont sur la plaine de Lachaup.

On remarquera l'augmentation des presses à grosses balles, ce qui signifie que les surfaces fourragères ne sont pas abandonnées.

	1979	1988	2000
Tracteurs	21	20	20
Superficie irrigable	36	40	39
dont irrigable par aspersion	...	...	30
Superficie irriguée	33	36	29
Presse à grosses balles	...	0	5
Utilisation de matériel en CUMA	...	...	...

Sources : RA2000

## 2. Les entreprises de production et de services

En 2008, la zone d'activités de La Plaine de Lachaup située en bordure de la RN 85 comprend une quarantaine d'entreprises, essentiellement artisanales et commerciales.

D'après la commune, ces entreprises génèrent environ 250 emplois dont une centaine en permanence sur la commune même.

En dehors de la zone d'activités, il existe approximativement une vingtaine d'emplois sur la commune.

Précisons qu'en comptant les chefs d'entreprises, le nombre d'emplois sur la commune devrait être compris en 300 et 320 en 2008.

	Etablissements	Hommes	Femmes	Total H/F
<b>Total zone géographique</b>	<b>19</b>	<b>217</b>	<b>54</b>	<b>271</b>

		Résultats au 31.12.2007			
Code	Libellé activité économique NAF 60	Etablissements	Hommes	Femmes	Total H/F
45	Construction	5	81	2	83
50	Commerce et réparation automobile	1	18	5	23
51	Commerce de gros et intermédiaires du commerce	5	57	22	79
52	Commerce de détail et réparation d'articles domestiques	2	4	1	5
62	Transports aériens	1		1	1
63	Services auxiliaires des transports	1	21	3	24
71	Location sans opérateur	1	8	3	11
74	Services fournis principalement aux entreprises	1	5	3	8
90	Assainissement, voirie et gestion des déchets	1	23	11	34
92	Activités récréatives, culturelles et sportives	1		3	3

#### (Résultats provisoires)

Sources : unistats.orsid.com

Notons que "Châteauvieux se situe dans le périmètre de Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) de l'intercommunalité à laquelle elle appartient (CCTB). Ce classement donne droit à des avantages fiscaux importants pour les entreprises qui souhaitent s'installer sur la commune [...]. Cette mesure peut ainsi impulser une certaine dynamique économique sur le territoire."

- Sources : PMConsultant -

Le dynamisme de l'activité économique de la zone d'activités est un atout important pour Châteauvieux mais aussi pour l'agglomération gapençaise.

### 3. Les commerces

Les activités commerciales sont regroupées dans la zone artisanale de la Plaine de Lachaup mais on ne recense pas de commerces de proximité sur la commune.

### 4. Les autres services

La commune de Châteauvieux n'offre aucun service. Néanmoins, tous les services existent dans les communes limitrophes de Châteauvieux à Tallard, chef-lieu du canton et à Gap, préfecture des Hautes-Alpes : banques, gendarmerie, coiffeurs, médecins, pompiers, poste...

### 5. L'hôtellerie, la restauration

Il n'y a pas de restaurant sur la commune.

### 6. Le tourisme

"La principale activité touristique du secteur, outre l'attraction culturelle et historique du Château de Tallard, est l'aérodrome Gap/Tallard (planeurs, parachutes, avions de tourisme...) très connu du milieu spécialisé et souvent le théâtre de manifestations internationales. Le site est donc très fréquenté, surtout en période estivale."

- Sources : PMConsultant -

Notons que, d'après la commune, une dizaine de familles se sont installées en raison de la proximité de cet aérodrome.

De plus, le dynamisme de la filière aérienne se renforce par la création du pôle d'Excellence Rurale Excel'Air qui s'appuie sur une infrastructure d'aérodromes à vocation sportive et en particulier de l'aérodrome Gap-Tallard. Il renforce le mouvement d'implantations d'entreprises spécialisées dans des secteurs tels que la maintenance d'avions et d'hélicoptères, la conception et la fabrication d'engins légers motorisés, d'hélices...

Dans ce contexte, il est possible qu'il y ait un développement économique et technologique porteur de retombées touristiques pour la commune de Châteaufieux.

"De plus, l'intercommunalité de Tallard Barillonnette affiche une volonté de donner au territoire une véritable impulsion touristique. Pour cette raison, elle a décidé d'une part de prendre la compétence touristique en 2004 et d'autre part de réaliser un Schéma de Développement touristique validé en Février 2006. L'enjeu de ce schéma est de fournir les outils nécessaires aux élus et professionnels pour développer une offre touristique adaptée au territoire et fondée sur ses potentialités. De plus, il est nécessaire de répondre aux attentes touristiques actuelles."

- Sources : PMConsultant -

En ce qui concerne la commune de Châteaufieux, le rôle de ce schéma reste pour le moment relativement marginal. Le tourisme se rapporte essentiellement aux sentiers de randonnée, dont une petite portion fait partie de l'itinéraire de Saint-Jacques de Compostelle.

L'offre d'hébergement touristique correspond à 2 gîtes et 2 meublés pouvant accueillir au total 15 personnes.

24 résidences secondaires privatives et logements occasionnels viennent compléter cette capacité d'accueil en 2007.

L'activité touristique à l'échelle communale reste donc, à ce jour, presque inexistante. Si certains sites attractifs sont à proximité, les retombées touristiques qu'on peut éventuellement en attendre sur la commune de Châteaufieux restent modérées. De plus, la commune n'a, jusqu'à présent, pas exploité ses potentialités liées au tourisme de nature.

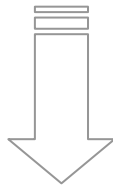
## Points clés

### POINTS FORTS, ATOUTS

- L'importance de la ZA de Plaine de Lachaup
  - Avec l'implantation de nombreuses entreprises
  - Avec l'apport de ressources fiscales

### POINTS FAIBLES, CONTRAINTES

- L'absence de services et de commerces de proximité
- L'incertitude face à l'avenir de l'activité agricole
- Une ZA de la plaine de Lachaup "à part"



### ENJEUX

- La Zone d'Activités de Lachaup
- Le maintien de l'activité agricole
- Les services et commerces de proximité

ECONOMIE

# Habitat et équilibre social

5

## 1. Les logements

### ■ Evolution du logement

Lors du dernier recensement INSEE de 2007, le nombre de logements atteint est de 206, soit 16,4% de plus qu'en 1999. Il y a 177 logements en 1999, soit 46 de plus qu'en 1990 (+35%).

	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants	Total logements
1990	110	20	1	131
1999	154	14	9	177
2007	178	24	4	206
Evolution de 1999 à 2007	+24	+10	-5	+29

Sources : D'après RPG99 et RPG07

Selon Sitadel, entre 1990 et 2007, 78 logements nouveaux ont été autorisés, soit une moyenne de 4,3 logements par an.

Année	Nombre de logements autorisés					Différence entre logements commencés et autorisés
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total	
1990	5	0	0	0	5	-1
1991	6	0	0	0	6	-3
1992	5	0	0	0	5	-2
1993	1	0	0	0	1	0
1994	3	0	0	0	3	0
1995	5	0	0	0	5	-3
1996	5	1	0	0	6	2
1997	1	0	0	0	1	2
1998	3	0	2	0	5	-4
1999	6	1	0	0	7	-1
2000	3	0	0	0	3	3
2001	5	0	0	0	5	-2
2002	3	0	0	0	3	0
2003	7	0	0	0	7	-1
2004	6	0	0	0	6	-1
2005	-	-	-	-	-	3
2006	4	0	0	0	4	-2
2007	6	0	0	0	6	-5

Sources : <http://sitadel.application.equipement.gouv.fr/SitadelWeb/Sitadel>



D'après les données INSEE, les constructions augmentent fortement à partir de 1975 en corrélation avec l'augmentation démographique et l'approbation du POS sur la commune à cette même époque.

L'augmentation du nombre de logements est majoritairement liée à la croissance du nombre de résidences principales : +24 entre 1999 et 2007.

Durant cette même période, les résidences secondaires sont également en augmentation (+70%), après une diminution de 1990 à 1999. Notons qu'une partie des résidences secondaires est liée à l'attraction de l'aérodrome à proximité ; de plus, certaines d'entre elles sont vouées à devenir des résidences principales, le temps de la retraite venu.

Pour autant, les résidences principales représentent encore une part largement majoritaire qui s'élève à 86,4% en 2007.

La densité de population en résidences principales est estimée à 2,46 personnes en 2007, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale de 2,3 personnes par logement. Cette estimation fait ressortir la présence des ménages avec enfants.

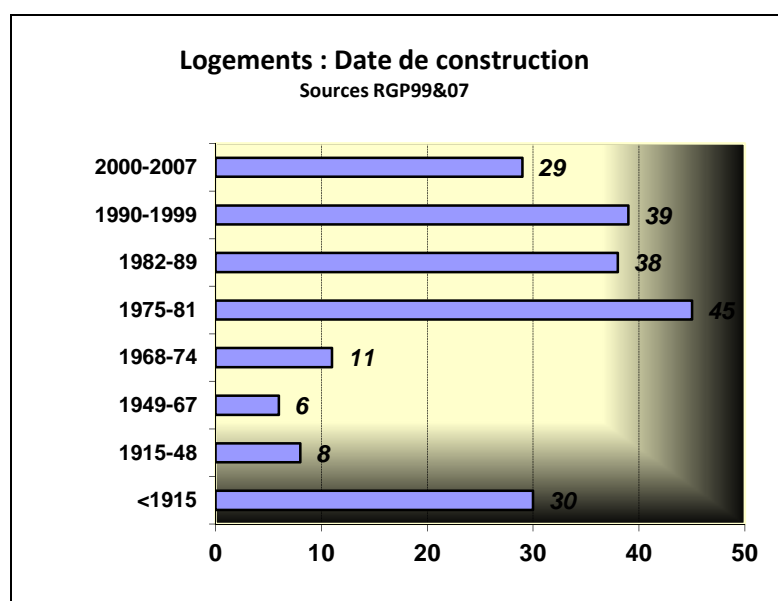
D'après le recensement INSEE 2007, 21% des ménages ont changé de logement depuis moins de 5 ans, ce qui n'est pas très élevé. Cette proportion est liée à la fois à la création de nouveaux logements et au mouvement de rotation de la population dans les logements existants. L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 16 ans sur la commune.

En 2007, on note une baisse des logements vacants qui ne sont plus qu'au nombre de 4. Au contraire, de 1990 à 1999, ils étaient en augmentation (+8).

## ■ Age des logements

En 2007, on remarque que 14,6% des logements sont très anciens et datent d'avant 1915. Par ailleurs, environ 73,3% des logements sont construits après 1975, dont 33% datent d'après 1990.

Les constructions réalisées avant le 01/01/1948 sont concernées par un risque lié au plomb et représentent environ 18,4% des logements.



## ■ Type de logements

En 2007, sur les 206 logements au total, environ 94% sont des maisons et 5% des appartements.

Type de logements		
	Maison individuelle / Ferme	Appartement
Sur les 206 logements au total	193	10

Sources : RGP07

En comparaison, en 1999, 14 appartements étaient recensés, ce qui représentait 8% des logements.

Notons que le nombre de pièces par maison est en légère augmentation de 1999 à 2007 (plus de 80% des logements ont au moins 4 pièces). De plus, la surface moyenne des logements autorisés est relativement élevée ces dernières années : 132 m<sup>2</sup> en 2007 et 212 m<sup>2</sup> en 2006.

Ces moyennes reflètent le profil de population familiale et plutôt aisée présent sur la commune.

## ■ Statut d'occupation

En 2007, 85,4% des personnes sont propriétaires de leur logement. Cela signifie qu'une part minoritaire des logements est en location. Ces derniers sont essentiellement regroupés sur la zone d'activités de la plaine de Lachaup.

La commune possède 2 logements locatifs qui sont à ce jour inoccupés. De plus, les logements sociaux sont inexistantes sur la commune. Le faible nombre des logements locatifs peut nuire à l'installation de jeunes ménages qui sont d'ailleurs minoritaires à Châteauneuf.

Statut d'occupation			
	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement
Sur 178 résidences principales	85,4%	10,7%	3,9%

Sources : RGP07

## 2. Vie sociale et associative

Les festivités locales sont marquées par la fête d'été, le week-end qui suit le 15 Août et la fête patronale de la Sainte Foy, le 1<sup>er</sup> dimanche du mois d'Octobre.

De plus, la vie locale s'anime autour de plusieurs associations :

- "ChâteauVie" et "Heureux à Châteauneuf", deux associations de type comité des fêtes
- "ACCA", association de chasseurs
- "ChâteauGym"
- "Club des Aînés"

La vie associative se révèle être très dynamique avec de nombreux événements étalés tout au long de l'année. Ces derniers sont un moyen de réunir les gens, dont certains sont même extérieurs à la commune.

Il n'y a pas de problème d'intégration des nouvelles populations, pour lesquelles la commune organise d'ailleurs une manifestation d'accueil chaque automne.

Dans l'ensemble, les habitants se connaissent et on relève un certain attachement à Châteauneuf, qu'on peut qualifier de commune résidentielle mais certainement pas de commune "dortoir".

Concernant les activités culturelles, les habitants vont plutôt à Gap.

Les équipements (salle des fêtes, terrain de sport, salle des associations) contribuent à la vie sociale.

## Points clés

### POINTS FORTS, ATOUTS

- Un parc de logements relativement homogène
  - Avec de grandes maisons
  - Avec des logements majoritairement récents
- Une vie sociale diversifiée et riche
- Une identité fortement perçue

### POINTS FAIBLES, CONTRAINTES

- Un parc de logements qui connaît des insuffisances
  - Avec très peu de petits logements
  - Avec la faiblesse du nombre de logements locatifs



### ENJEUX

- La diversification de l'offre de logements
- Le maintien d'une vie sociale riche

HABITAT-VIE SOCIALE

# Transports, équipements, services

6

## 1. Transports

Le ramassage scolaire se fait le matin, le midi et le soir de Gap à Tallard ainsi que le matin et le soir entre Châteaueuvieux et Tallard. Ces transports sont effectués par un prestataire privé. Ces lignes initialement mises en place dans le cadre scolaire sont également ouvertes à toutes catégories d'usagers.

Les transports vers Tallard devraient être renforcés dans le futur, une fois le nouveau collège de Tallard ouvert.

L'accès à Châteaueuvieux se fait essentiellement par la route, voire en train en s'arrêtant à la gare de Gap.

Un autobus de la SCAL assure une liaison Marseille-Gap-Briançon qui passe quotidiennement à Châteaueuvieux. Cependant, l'arrêt étant situé en retrait des habitations, il est relativement isolé.

Notons que, si la RN 85 est un atout pour la zone d'activités, elle est aussi un lieu particulièrement dangereux pour les automobilistes de la commune qui s'engagent à ses carrefours.

## 2. Equipements

Les équipements communaux comportent :

- une mairie
- une salle des fêtes
- un terrain de sports
- la salle des associations : salle de la Scalla
- une médiathèque à l'ancienne école ouverte en 2010

En matière d'eau, la commune ne possède pas de captage, la source d'alimentation étant pompée ailleurs, depuis une nappe phréatique de la Durance. L'eau potable provient des réseaux de Gap et de Tallard.

Il n'y a pas de système d'irrigation pour les agriculteurs.

En matière d'assainissement, la commune de Châteaueuvieux ne possède pas de station d'épuration communale. Elle est reliée aux stations de Tallard (3.700 équivalents hab.) et de Neffes/Pelleautier (2.700 équivalents hab.). Tout ce qui est raccordé à Tallard commence au Collet ; le reste est raccordé à la STEP de Neffes (y compris la zone d'activités). Trois quartiers de Châteaueuvieux ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif mais deux sont en voie de l'être.

Notons qu'un Schéma d'Assainissement a été adopté en Janvier 2008 (réalisé par le Bureau d'études H2GEau) puis annulé en Avril 2008. Un nouveau schéma est en cours de finalisation et est soumis à enquête publique conjointement avec le PLU.

La collecte des déchets et le tri sélectif sont assurés au niveau intercommunal.

### 3. Services

La mairie (secrétariat de mairie) est ouverte au public du lundi au vendredi de 9h à 12h30.

L'ensemble des services se trouvent sur les communes limitrophes de Châteauneuf : Gap et Tallard.

	<b>Tallard</b>	<b>Gap</b>
Gendarmerie	-	1
La Poste	1	4
Ecoles		
Maternelles	2	20
Primaires	2	23
Collège	(1)	4

La commune de Châteauneuf dépend de la gendarmerie et du centre de secours de La Saulce.

La distribution du courrier postal est effectuée par la poste de Gap (à l'exception d'un quartier).

"Les enfants de la commune de moins de 10 ans en 2006 sont au nombre de 61. Parmi eux 33 vont à l'école à Gap et 18 à Tallard car Châteauneuf ne possède pas d'école pour accueillir les enfants de la commune. En 2006, il y a 53 enfants en âge d'aller à l'école : crèche, maternelle et primaire confondue."

- Sources : PMConsultant -

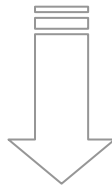
## Points clés

### POINTS FORTS, ATOUTS

- L'existence de transports scolaires sur la Commune
  - Présentant un bon maillage
  - Favorisant le lien social

### POINTS FAIBLES, CONTRAINTES

- L'absence d'une école sur la Commune
  - Affectant la vie sociale
  - Nécessitant des transports
  - Entraînant la dispersion des enfants
- L'isolement du quartier Rochazal
- Pas de transports vers Gap



### ENJEUX

- Une école
- Un rattachement avec le quartier du Rochazal
- Les transports

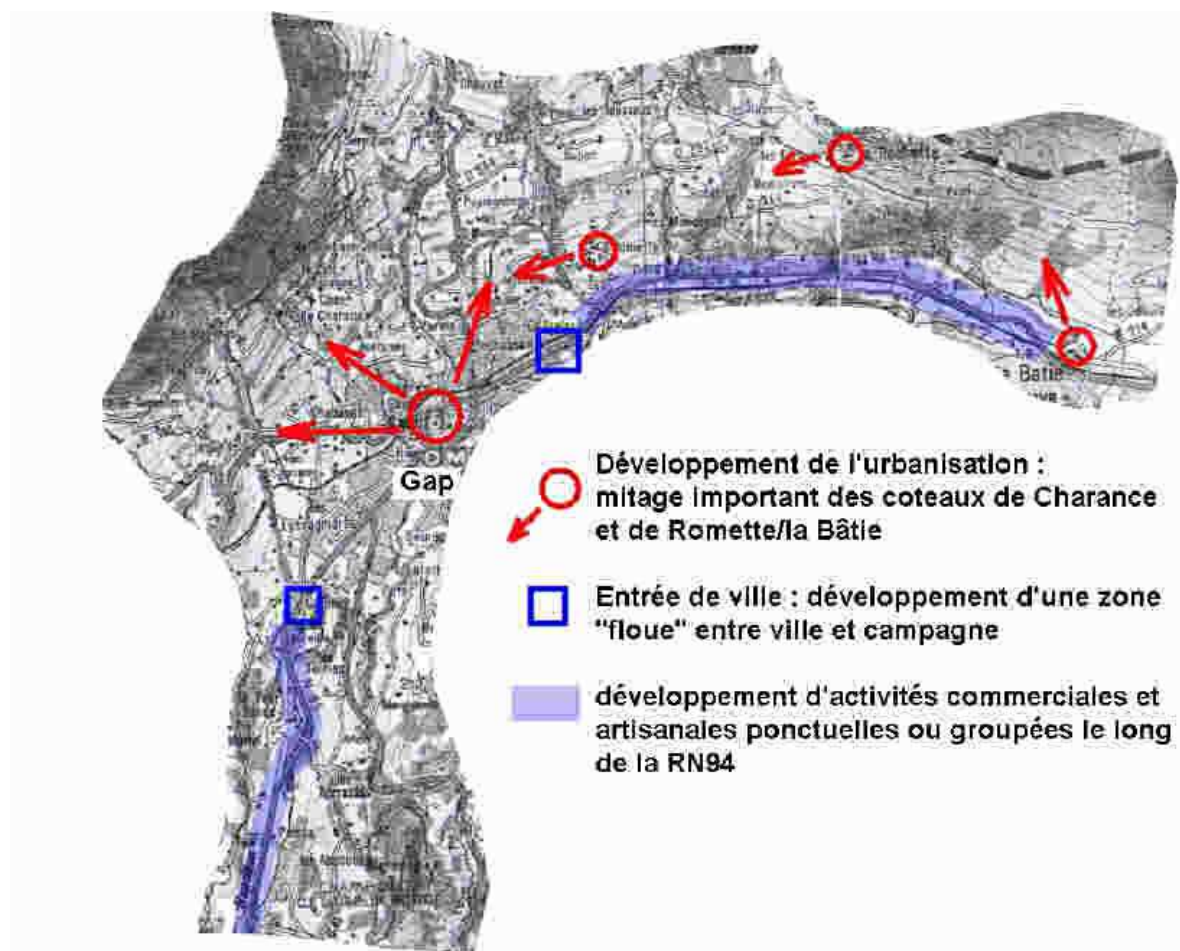
TRANSPORTS-EQUIPEMENTS-SERVICES

# Environnement

7

## 1. Le milieu naturel

### *Dynamique paysagère du bassin gapençais*



- Sources : Atlas Départemental des paysages -

## ■ Les entités paysagères

### → "Un environnement de qualité et des atouts paysagers forts

Situé en balcon au-dessus de la vallée, éloigné des axes de communication, Châteauvieux est constitué d'un noyau villageois historique et de résidences individuelles parsemées sur tout le territoire et regroupées en hameaux.

La forme en "étagé" du territoire communal de Châteauvieux, le classe dans la catégorie des villages perchés et lui donne son caractère si particulier qui permet au visiteur des lieux d'apercevoir en tous points de la commune un paysage montagnard ou agricole. Entouré par la plaine agricole de Tallard et par plusieurs massifs montagneux, la montagne de Céüse à l'Ouest et la montagne de Charance au Nord, Châteauvieux se situe dans un véritable écrin paysager.

Le territoire dans lequel s'inscrit la commune se caractérise par un relief marqué, constitué de vallons et de montagnes.

Le réseau viaire et le végétal jouent un rôle important dans la perception et la structuration du paysage.

Le territoire communal commence au-dessus du nœud paysager de Tallard, lorsqu'on vient du Sud du département. Cette sous-unité s'étend de 580 m à 948 m d'altitude. Elle correspond à une zone de transition entre la vallée de la Durance d'influence provençale et la moyenne montagne gapençaise. Ce secteur est caractérisé par une grande ouverture de paysage.

Les différents paysages observés mettent en avant une transition paysagère importante en lieu et place du village. En effet, tout au long de la RD 45, s'opère un changement puisque si le regard se porte vers le Sud de la commune à partir du village, le paysage est constitué d'un relief plus doux avec des montagnes d'altitude moyenne. Tandis qu'en regardant vers le Nord, le relief est plus élevé et constitué des montagnes du Champsaur et du Dévoluy.

Actuellement, la commune de Châteauvieux se trouve dans le périmètre de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la commune de Tallard, créée par arrêté du 12 Août 1994. La détermination du périmètre de la zone de protection s'est faite à partir des protections initialement créées pour l'église (classée monument historique le 30 Mai 1931) et le Château (classé monument historique le 3 juillet 1969). L'ensemble du bourg est en site inscrit depuis le 10 Octobre 1966. La zone de protection a été élargie aux secteurs depuis lesquels il est apparu nécessaire de préserver des vues sur l'ensemble historique du bourg, du parc et du château.

Sur Châteauvieux, on trouve :

- une zone à vocation paysagère et agricole
- une zone urbanisée

Aujourd'hui, la commune de Châteauvieux possède un paysage en partie préservé. Cependant, la tendance qui s'observe actuellement est de deux ordres :

- tout d'abord, une dégradation paysagère des entrées de villes, notamment avec le développement et l'extension des zones d'activités aux abords de la route nationale 85
- ensuite, une pression urbaine très forte sur le territoire de Châteauvieux qui a déjà beaucoup mité l'espace agricole avec la création de nombreux petits hameaux indépendants du centre ancien et la poursuite progressive de ce phénomène jusqu'à aujourd'hui."

- Sources : PMConsultant -



Depuis le noyau villageois, en regardant vers le Nord-Ouest de la commune, la montagne de Céüse se dessine, imposante et emblématique dans le paysage du gapençais.



Depuis le hameau de la Destourbe, au Nord-Ouest de la commune, en direction de l'Ouest, le massif de Céüse, toujours présent, veillant sur la plaine agricole de Neffes.



Du Sud de la commune, en direction de l'Ouest, la commune de Tallard et sa plaine agricole au fond se dessinent, surplombées par le massif de Céüse.



Depuis le Hameau de Bel Air, au Nord Est du village, en direction du Nord, les monts du Champsaur tracent la ligne d'horizon, variant le paysage d'une saison à l'autre, parfois blanc recouvert de neige, parfois bleu se confondant avec le ciel.



- Sources : PMConsultant -

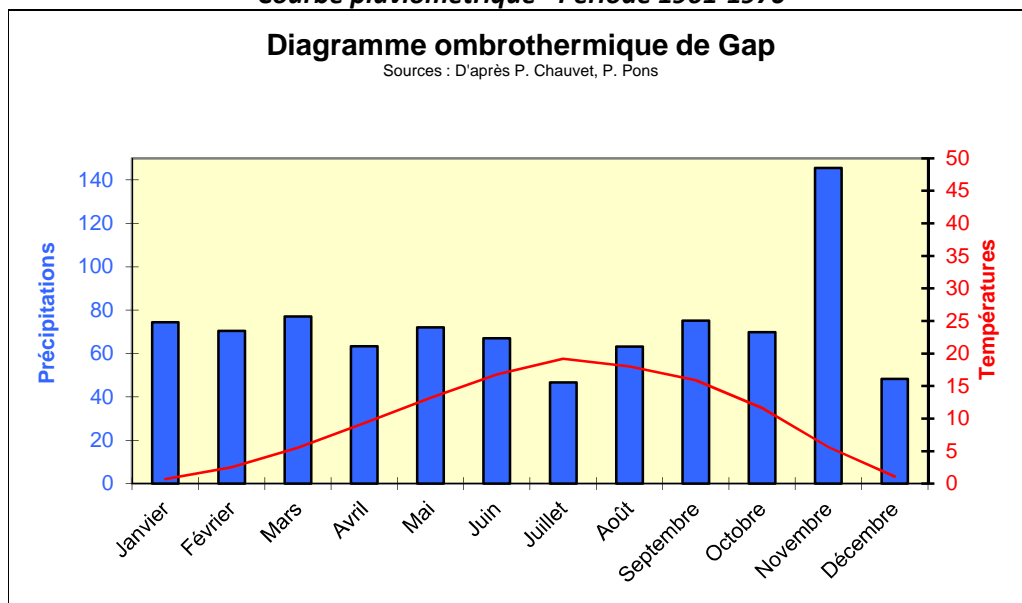
## ■ La climatologie

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  $-10^{\circ}\text{C}$ , alors qu'en Juillet et Août, elles peuvent atteindre les  $30^{\circ}\text{C}$ .

Le climat de Châteauneuf est particulièrement agréable. Il bénéficie d'un bon ensoleillement de par son exposition tout en n'étant pas venté, à l'exception du quartier de Bel Air.

### ***Courbe pluviométrique - Période 1961-1970***



- Sources : D'après Chauvet / Pons -

## **■ Le contexte géologique**

"Dans la commune, le substratum est principalement constitué de formations marneuses et calcaréo-marneuses du Callovien inférieur à l'Oxfordien inférieur ("terres noires").

A l'extrémité orientale de la commune, les calcaires grés-argileux du Bajocien (Jurassique moyen) appartenant à la série du Dôme de Remollon affleurent également.

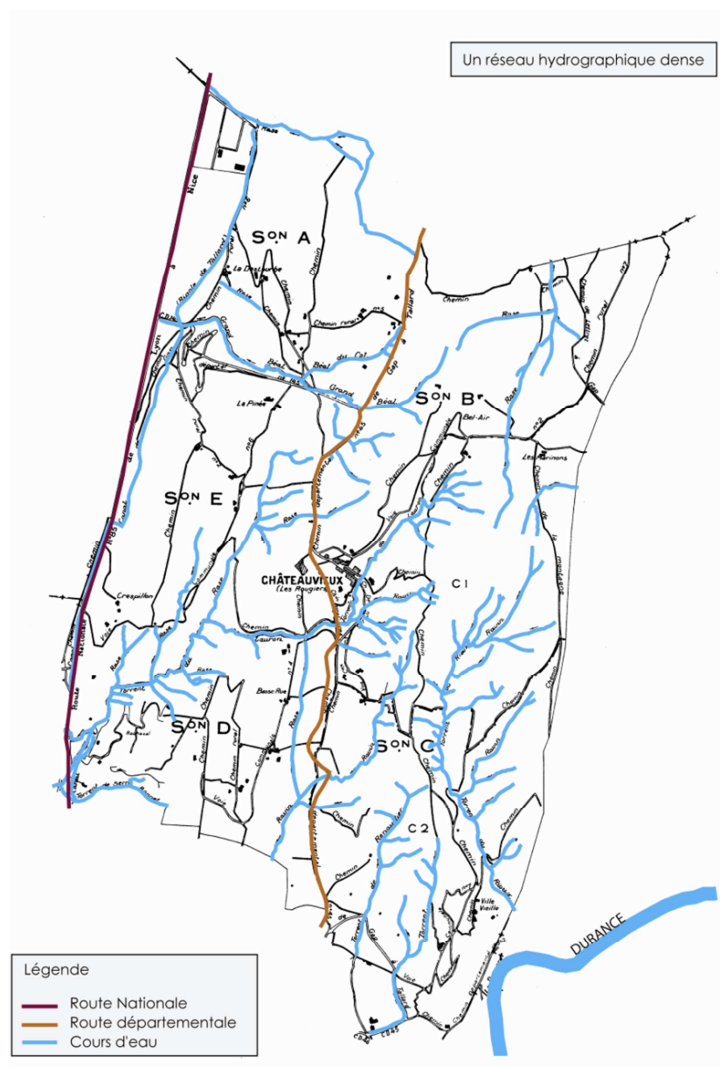
Les dépôts superficiels sont constitués principalement des placages morainiques du Würm qui recouvrent l'essentiel des replats topographiques et par des limons de lavage, qui remplissent des dépressions glaciaires abandonnées, fournis par le lessivage des terrains marneux de terres noires ou des moraines. "

- Sources : H2Geau zonage d'assainissement, dossier d'enquête publique -



aux aléas météorologiques et ne constituent pas, en ce sens, une nappe de versant à régime permanent. De très nombreuses sources à faibles débits résultent cependant de ces circulations. Les terrains calcaréo-marneux du Dogger-Lias du dôme de Remollon forment un aquifère de productivité moyenne ; les ressources en eau sont divisées et émergent à la faveur d'accidents tectoniques."

- Sources : H2 G.EAU -



## 2. Le patrimoine naturel et culturel

On ne recense aucun inventaire et protection réglementaires de l'environnement sur la commune.

### ■ Les ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

On ne recense aucune ZNIEFF sur la commune de Châteauneuf.

- Sources : DREAL PACA -

### ■ Le réseau Natura 2000

Le territoire communal n'est pas concerné par le zonage Natura 2000.

- Sources : DREAL PACA -

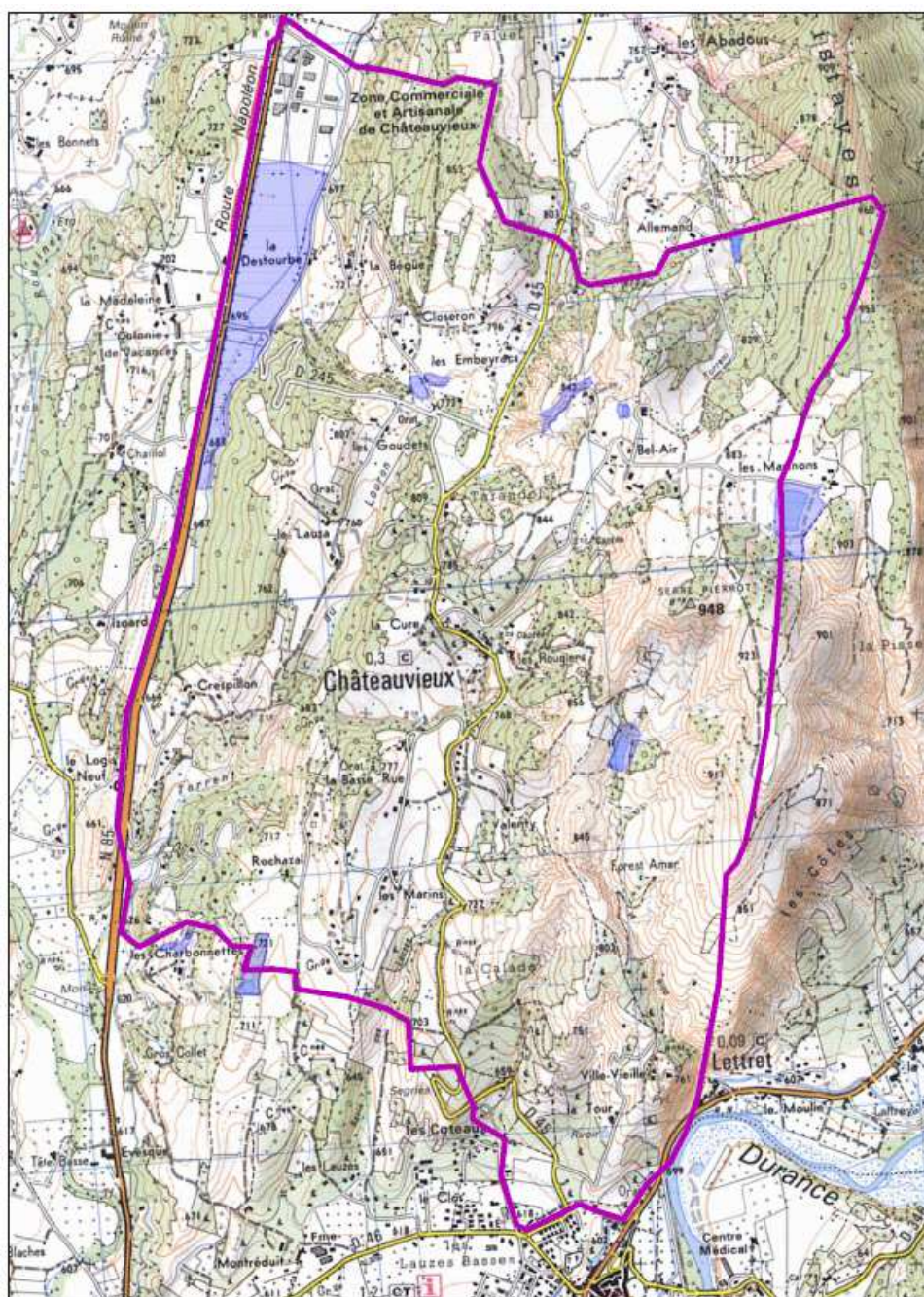


## ■ Les zones humides

D'après le Conservatoire Botanique National Alpin, la commune de Châteauneuf est concernée par huit zones humides :

- La retenue collinaire des Marinons
- Une zone humide à La Destourbe
- Une zone humide près des Embeyracs
- Deux zones humides près de Bel Air
- Une zone humide près d'Allemand
- Une zone humide au Sud-Est des Rougiers
- Une zone humide à l'Ouest des Marins

**Zones humides**

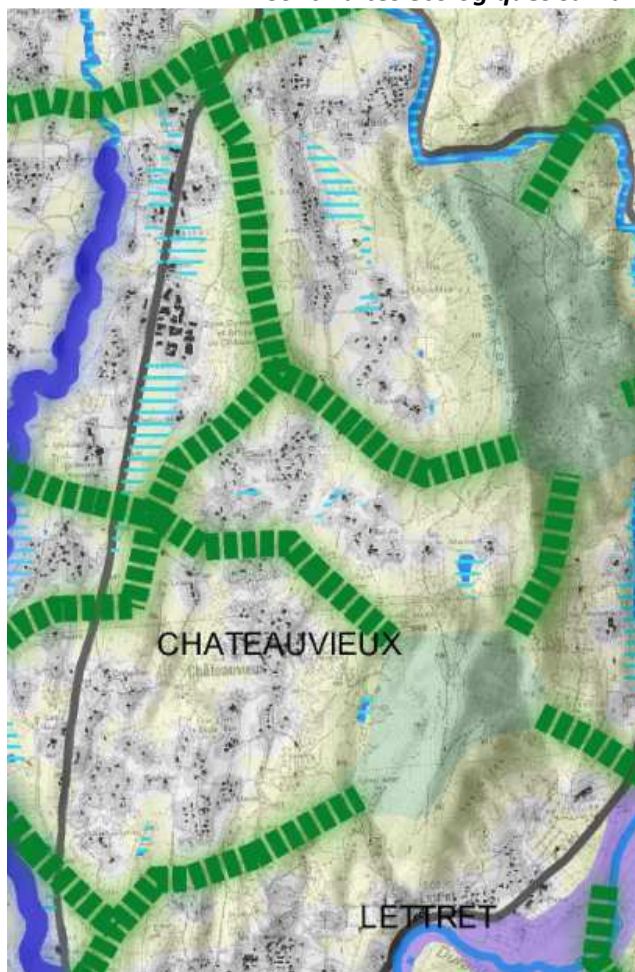


Zones humides

- Sources : d'après CBNA -




## ■ Continuités écologiques

### Continuités écologiques sur la commune de Châteaufieux



#### Composantes de la Trame verte et bleue à vocation prescriptive



##### - Réservoirs de biodiversité pour maintenir la richesse du territoire

-  Les sites et zonages réglementaires
-  Les sites Natura 2000
-  Les ZNIEFF de type 1 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

##### - Les corridors écologiques pour garantir la fonctionnalité et le maillage du territoire




-  Connexions d'intérêt écologique

##### - La Trame bleue pour préserver les continuités aquatiques et la fonctionnalité des zones humides

-  Les réservoirs de biodiversité aquatiques (SDAGE RM et ONEMA)
-  Les zones humides reconnues au titre de l'inventaire départemental des Hautes-Alpes

#### Fonds cartographiques : éléments informatifs sans vocation prescriptive

##### - Distances par rapport à l'urbanisation

-  > 500 m (espaces de bonne fonctionnalité écologique)
-  Entre 250 m et 500 m
-  Entre 100 m et 250 m
-  Entre 50 m et 150 m



Fond IGN scan 25®

Sources: AURG, CBNA, CEN PACA DREAL PACA, DDT 05, ONEMA, Parc National des Ecrins, IGN

Réalisation: Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise clo-hme, février 2012

- Sources : SCOT Gapençais -



## ■ Les SAGE / SDAGE

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée-Corse, institué par la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, a été adopté par le comité de bassin approuvé par le Préfet coordinateur de bassin le 20 Décembre 1996. Il a pour objet de définir ce que doit être la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin.

Au cas particulier, la commune de Châteauneuf fait partie du territoire "moyenne Durance", sous bassins versants "Moyenne Durance amont" et "Affluents moyenne Durance gapençais" dont les dispositions générales qui doivent être prises en compte sont les suivantes :

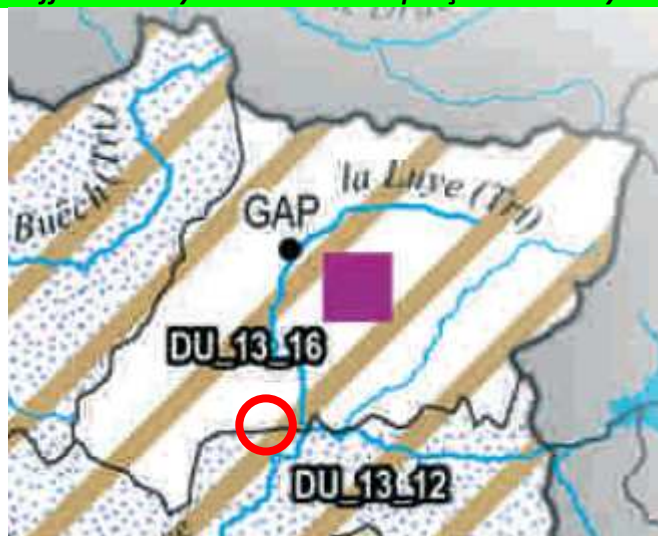
- Privilégier la recherche d'eau pour des usages locaux dans des aquifères mal connus mais susceptibles de répondre à une certaine demande
- Accélérer les projets d'assainissement
- Améliorer la gestion physique des plaines alluviales


Les objectifs de bon état sont 2015 pour les affluents et 2021 pour la Durance.


Code masse d'eau	Nom masse d'eau	Catégorie	Etat écologique		Etat chimique	Objectif de bon état	Motif d'exemption	Paramètre(s) justifiant l'exemption ou faisant l'objet d'une adaptation (objectif moins strict)
			état	échéance	échéance	échéance		
Sous bassin versant : DU 13 12 - Moyenne Durance amont								
FRDR10588	torrent de clapouse	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		
FRDR11168	ruisseau le riou	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		
FRDR11628	torrent le déoule	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		
FRDR11741	ravin de la grave	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		
FRDR11749	riu de jabron	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		
FRDR11763	torrent le beynon	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		
FRDR11810	torrent le mouson	Cours d'eau	BE	2021	2015	2021	FT	nutriments et/ou pesticides
FRDR278	La Durance du Jabron au canal EDF	Cours d'eau	BP	2021	2015	2021	FT/CD	hydrologie, morphologie
FRDR289	La Durance du torrent de St Pierre au Buech	Cours d'eau	BP	2021	2015	2021	FT/CD	hydrologie, morphologie
FRDR292	La Durance du torrent de Trente Pas au torrent de St Pierre	Cours d'eau	BP	2021	2027	2027	FT/CD/CN	hydrologie, morphologie, substances prioritaires (HAP seuls)

<b>Sous bassin versant : DU 13 16 - Affluents Durance Gapençais</b>								
FRDR10028	torrent le rousine	Cours d'eau	BE	2021	2015	2021	FT/CD	matières organiques et oxydables, morphologie
FRDR10391	canal de la magdeleine	Cours d'eau	BE	2027	2015	2027	FT	nutriments et/ou pesticides, morphologie
FRDR10592	torrent de bonne	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		
FRDR10759	torrent du buzon	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		
FRDR11767	ruisseau de saint-pancrace	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		
FRDR294	La Luye	Cours d'eau	BE	2021	2015	2021	FT/CD	hydrologie, matières organiques et oxydables
FRDR295	l'Avance	Cours d'eau	BE	2015	2015	2015		

### Sous-bassins versants " Affluents moyenne Durance Gapençais " et "Moyenne Durance amont"



 Restauration de la fonctionnalité des milieux aquatiques (morphologie, continuité, espèces et zones humides)

 Amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau

-Sources : Programme de mesures – 2010-2015 –bassin Rhône méditerranée -

A noter que la Durance passe à l'extrême Sud-Est du territoire communal ; le ruisseau de Riou est le seul affluent répertorié dans le SDAGE ; il se jette dans la Durance sur la commune limitrophe de Lettret.

Les dispositions du SDAGE relatives à l'adaptation de la stratégie d'assainissement sont complétées par les dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales.

### ■ 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, une partie au Sud de la commune de Châteauneuf est comprise dans le secteur de la ZPPAUP du château de Tallard.

Précisons qu'une partie du versant Sud de la commune est en visibilité directe du château de Tallard même si elle n'est que partiellement intégrée dans la ZPPAUP.

En outre, "la commune de Châteauneuf possède un petit patrimoine important, situé en grande partie dans le centre bourg mais qui n'est pas mis en valeur. Ce patrimoine peut être regroupé sous trois catégories :

- le patrimoine religieux : chapelle, ancien presbytère, 9 oratoires, calvaires
- le patrimoine urbain : habitat villageois, place du village, puits, fours
- le patrimoine rural : ancienne ferme, petit patrimoine rural"

- Sources : PMConsultant -

- le patrimoine naturel : un bloc erratique, "Pierre Grosse" (à proximité de la table d'orientation)

#### *Un patrimoine religieux important sur tout le territoire communal*



- Sources : PMConsultant -

Enfin, un site archéologique est répertorié par la DRAC à Ville Vielle.

## 3. Les risques naturels et technologiques

La commune de Châteauneuf est principalement concernée par les risques indiqués dans le dossier "DCS" initial puis repris en 2010 avec les cartes CIPTM (cf. page 69) : risques liés aux inondations, aux mouvements de terrain, aux feux de forêts et, aux transports de matières dangereuses.



## ■ Risques naturels liés aux inondations

*"Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone avec des hauteurs et des vitesses d'eau variables. Elle est due à une augmentation du débit du cours d'eau, provoquée par des pluies importantes et durables. En zones montagneuses, les vitesses de courant sont généralement élevées en raison de la forte pente des cours d'eau, qui assurent un rapide transit de l'eau de pluie ou de fonte nivale, accompagné de charriage de matériaux très important. Dans les cas extrêmes, il y a formation de laves torrentielles capables de transporter des blocs rocheux énormes".*

"Les ravins drainant la commune s'écoulent dans une formation géologique marneuse, où l'érosion est très rapide, chargeant les cours d'eau de nombreux matériaux solides.

Le risque pour la commune de Châteauneuf correspond aux crues du torrent qui longe la RN 85 et qui concerne la RD 245, la RN 85, des routes communales ainsi que la partie Est de la Zone Artisanale et le hameau de Crespillon."

- Sources : Dossier Communal Synthétique -

Au vu de la faiblesse du réseau hydrographique, on peut penser que le risque d'inondation ne comporte pas, a priori, de danger humain.

Le porter à connaissance de l'Etat ne fait pas état de digues soumises au décret n° 2007-1735.

## ■ Risques naturels liés aux mouvements de terrains

"La commune de Châteauneuf est concernée par les risques suivants

- **Ravinement** : les ravinements sont des formes d'érosion rapides. Ce type d'érosion est facilité sur les pentes où le couvert végétal est faible ou nul, lors de précipitations abondantes. Les zones de ravinement permettent aux eaux de ruissellement de se charger en matériaux plus ou moins gros. Une telle zone se situe à l'Ouest du hameau de Ville Vieille et concerne la RD 45 en aval. Une autre zone concernée par ce phénomène naturel se situe à l'intersection de la RD 245 et de la RD 45 : les Embeyracs.

- **Chutes de pierres ou de blocs** : le hameau de Ville Vieille se situe au sommet d'une falaise calcaire de plusieurs dizaines de mètres de haut. Le pied de cette falaise joue le rôle de limite communale entre Châteauneuf et Lettret. Celle-ci domine le village de Lettret dont les habitations sont exposées au risque de chute de blocs. En 2000, un bloc de deux tonnes est tombé de cette falaise et a atteint un garage en contrebas. Les communes de Châteauneuf et de Lettret ont pris des mesures pour limiter ce phénomène grâce à la pose de filets sur les falaises concernées."

- Sources : PMConsultant -

## ■ Risques naturels liés aux feux de forêts

"Sur 707 ha de surface communale, 170 ha sont boisés, majoritairement de feuillus, et sont exposés au risque de feux de forêt.

Durant la période 1973 à 2002, la commune de Châteauneuf a subi trois incendies de forêt qui ont eu lieu :

- Le 10 Mars 1983 sur 1,5 ha
- Le 24 Février 1985 sur 0,1 ha
- Le 23 Avril 1991 sur 10 ha"

- Sources : Dossier Communal Synthétique-

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral n° 2004-161-3 du 9 Juin 2004, relatif à la réglementation du débroussaillage applicable dans le département des Hautes-Alpes classe la commune de **Châteauneuf** dans la catégorie des communes soumises à **risque fort** d'incendie. Cela signifie qu'il

est **obligatoire de débroussailler** sur le périmètre de la commune. Cette obligation s'applique dans les bois, forêts et landes ainsi que dans une limite de 200 m de ces espaces sensibles :

- En zone urbaine, l'ensemble des terrains doivent être débroussaillés.
- En zone non urbaine, il faut débroussailler les terrains situés à moins de 50 m des maisons et 10 m de part et d'autre des voies privées y accédant.
- En toute zone, ce sont 3,5 m de part et d'autre des RN et RD, et 2 m de part et d'autre des autres voies ouvertes au public qui doivent être débroussaillées.

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'ils 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 ha. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre I<sup>er</sup> 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."*

## ■ Risques sismiques

Le décret n° 2010.1255 du 22 Octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français fixe le zonage sismique de la France, divisé en cinq zones de sismicité (très faible, faible, modéré, moyen, fort).

D'après cet arrêté, l'ensemble de la commune de Châteauneuf présente un aléa modéré de sismicité.

## ■ Risques technologiques

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.

C'est le cas pour la Commune de Châteauneuf qui est traversée par "la RN 85 reliant Grenoble à Marseille et passant par Gap. Cette voie très empruntée constitue la limite Ouest de la commune et passe à proximité de la zone d'activités de la commune. Chaque jour, des dizaines de camions empruntent cette route et la commune se retrouve exposée au risque technologique, notamment les hameaux isolés tels que Crespillon et Rochazal, et la zone d'activités de la plaine de Lachaup."

- Sources : PMConsultant –

## ■ Pollution des sols

Le BRGM a dressé un inventaire historique de sites industriels et activités de service.

Quatre sites pollués sont recensés sur la commune de Châteauneuf :

- une menuiserie (activité terminée)
- une décharge d'ordures ménagères au lieu-dit La Peyrouse (activité terminée)
- un dépôt d'explosifs au lieu-dit Les Rougiers (activité terminée)
- un dépôt d'explosifs au lieu-dit Le Fifre (activité terminée)

**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).*

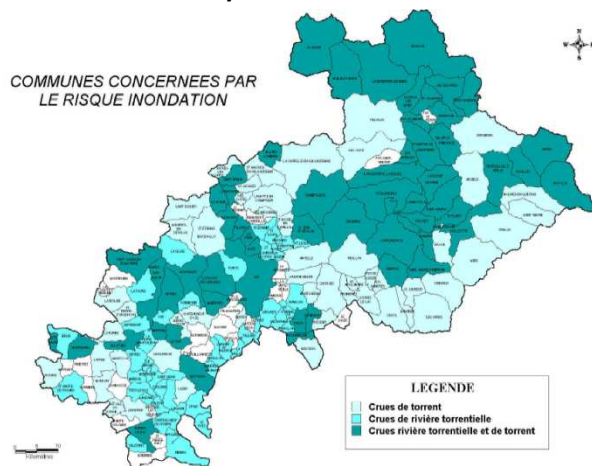
*Le Dossier Départemental sur le Risque Majeur (D.D.R.M.) qui a été établi recense pour chaque commune concernée les risques naturels et les risques technologiques majeurs.*

*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.*

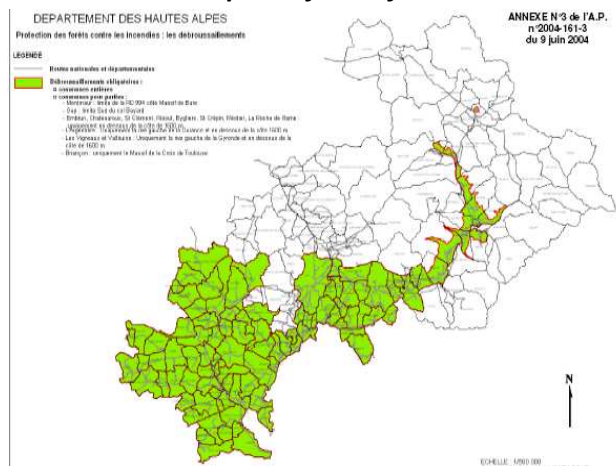
*Ce document d'information, qui a été notifié à la commune le 21 Novembre 2002 est consultable en mairie ainsi qu'à la Préfecture des Hautes-Alpes.*

## Les risques naturels et technologiques dans le département des Hautes Alpes

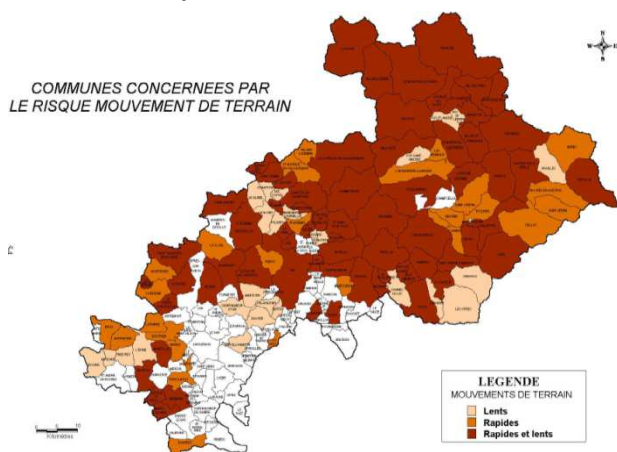
### Le risque inondation :



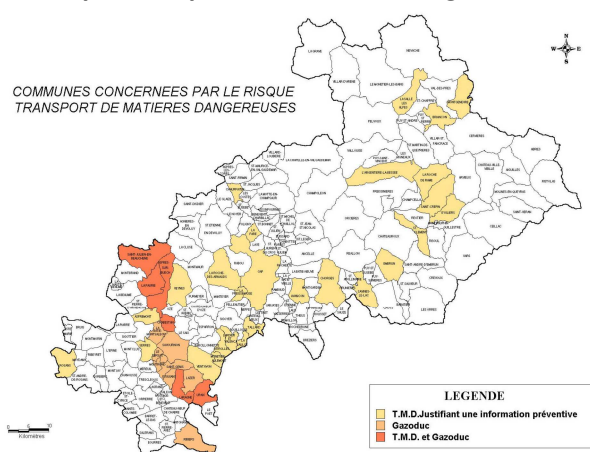
### Le risque de feu de forêts :



### Le risque mouvement de terrain :

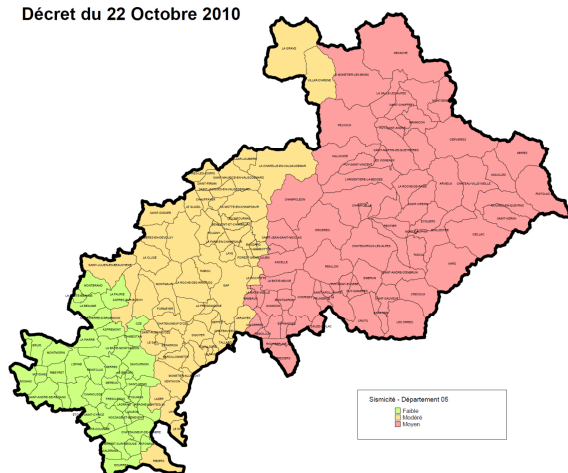


### Le risque transport de matières dangereuses :



### Le risque sismique :

Nouvelle carte de sismicité  
Décret du 22 Octobre 2010



- Sources : Dossier Départemental des Risques Majeurs des Hautes Alpes -

## 4. Les nuisances et les aspects sanitaires

### ■ Les nuisances

La commune de Châteaueux est soumise à des nuisances sonores.

Située à 2 km de l'aérodrome de Tallard, la commune de Châteaueux connaît des nuisances liées au bruit qui restent néanmoins minimales.

Actuellement, le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) est en cours de réalisation. La partie Sud de Châteaueux se trouverait en zone D du plan, ce qui signifie que toute construction nouvelle peut être autorisée moyennant une simple information et des règles de prévention à destination des pétitionnaires concernés par un permis de construire dans ce secteur de la commune. Aucun renforcement de l'isolation acoustique n'est imposé en Zone D.

D'après le porter à connaissance, l'approbation du PEB devrait intervenir dans les mois à venir. Le projet de PEB, en l'état d'avancement ne fait pas apparaître de contraintes particulières pour la commune de Châteaueux. Le sud du territoire communal est uniquement touché par une zone de survol. Les informations correspondantes seront transmises à la collectivité dans le cadre d'un porter à connaissance complémentaire

Enfin, la RN 85 classée route à grande circulation nécessite l'application de mesures de retrait des constructions de part et d'autre de son tracé (au moins 75 m hors zones urbanisées, sauf justifications particulières) selon l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

### ■ Les aspects sanitaires

A l'attention du constructeur, plusieurs précautions voire obligations sanitaires doivent être prises en compte (cf. DDASS). Elles concernent :

- **la lutte contre le saturnisme** (art. L 1334-5 du code de la santé publique, arrêté n°2001-1911 du 21 Juillet 2001 - Annexe 6-7);
- **le radon**;
- **l'amiante** (décret n°96.97 du 7 Février 1996 modifié par le décret n°97.855 du 12 Septembre 1997, décret n°2001-840 du 13 Septembre 2001);
- **la prévention de la contamination par Legionella** dans les bâtiments recevant du public et les installations à risque (circulaire du 24 Avril 1997 relative à la surveillance et à la prévention de la légionellose);
- **la lutte contre les termites.**

#### → L'alimentation en eau de la commune :

La commune de Châteaueux ne possède pas de source pour son alimentation en eau potable.

"La commune de Châteaueux est alimentée par le réseau de Tallard dont la source est le puits de jardins, en rive droite de la Durance. Ce puits a été foré en 1959 par EDF et est aujourd'hui utilisé par 3000 personnes. Cette source bénéficie d'une zone de protection immédiate et d'une zone de protection rapprochée d'un rayon 150 m."

- Sources : "Schéma Directeur de l'Assainissement, Diagnostic de l'assainissement" H2 G.EAU -

Le secteur de la plaine de Lachaup, ainsi que le secteur de Crespillon sont alimentés par le réseau de Gap Urbain.

→ **L'assainissement :**

En matière d'assainissement, la commune de Châteauneuf est reliée aux stations de Tallard (3.700 équivalents hab.) et de Neffes/Pelleautier (2.700 équivalents hab.).

"Le réseau d'assainissement de Châteauneuf est un réseau séparatif. Il se compose de deux parties: Une partie qui dessert la zone artisanale de Châteauneuf, les quartiers de la Destourbe et de l'Embeyrac-Nord et rejoint le réseau de Neffes-Pelleautier qui aboutit à la station d'épuration de Neffes, ce réseau s'étend sur 5,85 km.

Une partie qui dessert le village de Châteauneuf jusqu'aux habitations du Collet, au Nord du village, et rejoint le réseau d'assainissement de Tallard et sa station d'épuration, ce réseau s'étend sur 7,2 km.

L'exploitation de l'ensemble des réseaux et des ouvrages est assurée par la Générale des Eaux."

- Sources : zonage d'assainissement, dossier d'enquête public H2 G.EAU -

"Les stations d'épuration de Neffes-Pelleautier et Tallard traitent les eaux usées de façon globalement satisfaisante.

Ne fonctionnant qu'à environ la moitié de leurs capacités, les deux stations d'épuration offrent la possibilité de nombreux raccordements supplémentaires."

- Sources : "Schéma Directeur de l'Assainissement, Diagnostic de l'assainissement" H2 G.EAU -

→ **Assainissement non collectif :**

"L'assainissement non collectif concerne trois secteurs:

- le quartier de Bel-Air, situé au Nord-Est et au-dessus du village
- l'extrémité Sud-Est de la commune comprenant les quartiers Ville-Vieille et une zone située à la limite communale avec Tallard
- les quartiers du lotissement de Rochazal et de Crespillon - le Logis Neuf situé au Sud Ouest de la commune" (pour ces derniers quartiers, les travaux de raccordement à l'assainissement collectif sont en cours à l'automne 2011).

- Sources: H2 G.EAU -

Il existe un SPANC géré par la Communauté de Communes de Tallard-Barcelonnette.

→ **Gestion des déchets :**

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par la Communauté de Communes Tallard-Barcelonnette.

→ **Activités d'élevage et autres activités agricoles ne relevant pas de la législation des installations classées**

L'organisation de l'espace par zone d'activité doit prendre en compte les exigences posées par le Règlement Sanitaire Départemental relatives aux règles d'éloignement mutuel des établissements d'élevage, ne relevant pas de la législation des installations classées, et des habitations et lieux occupés par des tiers, ce afin d'éviter que ne se posent en limite des zones des difficultés liées aux distances mutuelles.

Ces exigences figurent à l'article 153.4 du Règlement Sanitaire Départemental qui prévoit:

- **une distance de 100 mètres minimum** entre les élevages porcins à lisier, et les immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public;
- **une distance de 50 mètres minimum** pour les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins. Les élevages de volailles et de lapins ne pourront être implantés à une distance inférieure à 25 m pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, et à 50 m pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public.



Conformément à l'art. L 111-3 du Code Rural, la règle dite de "réciprocité" impose les mêmes contraintes d'implantation aux maisons d'habitations de tiers par rapport aux bâtiments agricoles.

→ **Qualité de l'air :**

La commune de Châteauneuf présente globalement une très faible densité d'habitations et des zones particulièrement ventées d'où une faible pollution.

Néanmoins, on relève la présence de deux sources éventuelles de pollution :

- La zone d'activités de la plaine de Lachaup : il n'y a pas, a priori, d'activités provoquant des nuisances pour l'air
- La RN85 : le trafic y est important mais le milieu ouvert qu'elle traverse permet la dissipation de CO2.

## 5. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Le diagnostic environnemental permet de constater que les évolutions naturelles sont faibles sur la commune de Châteauneuf.

A noter cependant que les boisements, peu exploités, peuvent se fermer et s'appauvrir, avec une forte présence de résineux.

Le secteur humide au sud de la zone d'activité de Lachaup est sensible, mais beaucoup plus aux activités humaines et au risque lié à la RN 85 qu'à une évolution purement naturelle.

*L'espace communal en 1947*



Entre 1947 et 2010, la physionomie de la commune a évolué, sans rupture brutale.

L'espace agricole a reculé au profit :

- des espaces naturels (abandon des parcelles les plus difficiles à exploiter et en particulier recul de la vigne) avec une avancée notable des espaces boisés
- des espaces urbanisés (plaine de Lachaup, Embeyrac, Village, Basse Rue ...)



L'espace communal en 2010



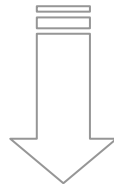
## Points clés

### POINTS FORTS, ATOUTS

- Un cadre de qualité
  - Des paysages de qualité
  - Une bonne exposition et un bon ensoleillement
  - Un environnement calme
- Très peu de risques naturels
- Des nuisances quasi inexistantes (pas de gros trafics...)

### POINTS FAIBLES, CONTRAINTES

- Pas de grand "grand patrimoine"
- Pas de site remarquable



### ENJEUX

→ La protection de la qualité du cadre

ENVIRONNEMENT



# EXPLICATION DES CHOIX



# Les bases des choix

1

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 Châteaufieux. Combattre les faiblesses et valoriser les points forts sont donc l'une des bases principales des orientations.

Longtemps considérée comme une petite commune rurale aux portes de Gap, Châteaufieux n'a commencé à bénéficier de sa position géographique que depuis les années 1975. Elle a connu une croissance démographique paradoxale avec une forte hausse de la population et l'installation d'entreprises sur la plaine de Lachaup accompagnée d'une disparition des services locaux. La proximité de Gap explique pour une bonne part ce paradoxe.

Cette croissance est le fait d'une population plutôt aisée, facilement mobile, qui s'est répartie sur le territoire au gré des opportunités foncières et dans la recherche d'un cadre de vie agréable et tranquille. La pyramide des âges centrée sur la tranche 45-60 ans en est le reflet.

Cette forme d'utilisation du territoire entraîne cependant des difficultés d'urbanisation avec une absence de "cœur" et une très faible organisation du bâti, de plus en plus difficile à gérer.

Enfin, cette répartition s'exerce au détriment de l'agriculture et pourrait menacer les paysages qui constituent des atouts majeurs pour le cadre de vie communal.

## 2. Le contexte réglementaire

Ont aussi contribué à motiver les choix communaux les orientations générales du Code de l'Urbanisme et leur application, à travers les lois "Montagne", "Paysages", UH, DTR, Boutin, ... et plus particulièrement les lois ENE (Grenelle II) et MAP de Juillet 2010.

Ces dernières évolutions réglementaires apparues au cours du travail sur le PLU 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 la concertation et des règlements mais qu'ils expriment avant tout une volonté politique affirmée par le Conseil Municipal dont c'est l'une des responsabilités majeures.**

# Objectifs du PADD et motivations des choix

2

Les choix du PADD, outre la volonté municipale, ont les origines suivantes (cf. le diagnostic) :

## 1. Objectif n°1

**Rechercher un développement modéré, maîtrisé et équitable**

<i>Objectifs secondaires</i>	<i>Origine du choix</i>
Permettre une constructibilité modérée et équitable dans les hameaux	<b>Diagnostic</b> : c'est son caractère résidentiel qui fait l'attractivité de la Commune
Renforcer l'attractivité du chef-lieu	<b>Diagnostic</b> : face à la dispersion de l'habitat, un centre avec une identité plus marquée est nécessaire
Ne pas créer de nouveaux hameaux	<b>Diagnostic</b> : Il y en a suffisamment
S'ouvrir à la mixité sociale	<b>Diagnostic</b> : elle est faible aujourd'hui
Compléter la zone d'activités (ZA) de Lachaup	<b>Diagnostic</b> : la demande reste forte et les aménagements actuels sont insatisfaisants (voies en impasse)

## 2. Objectif n°2

### Améliorer la qualité urbaine

<i>Objectifs secondaires</i>	<i>Origine du choix</i>
Améliorer les espaces urbains	<b>Diagnostic</b> : un développement urbain très peu maîtrisé
Achever les équipements lourds	<b>Diagnostic</b> : des quartiers sont raccordables à l'assainissement collectif
Améliorer les déplacements	<b>Diagnostic</b> : la géographie communale complique les liaisons

### 3. Objectif n°3

Préserver et mettre en valeur le cadre naturel et bâti

<i>Objectifs secondaires</i>	<i>Origine du choix</i>
Conserver la qualité de vie	<b>Diagnostic</b> : c'est le souhait des habitants
Protéger les espaces naturels, forestiers, les paysages et le patrimoine bâti	<b>Diagnostic</b> : c'est le fond de décor de la qualité de vie
Préserver les espaces agricoles	<b>Diagnostic</b> : sous la pression péri-urbaine, l'agriculture est fragilisée
Limitier le mitage	<b>Diagnostic</b> : il a affaibli l'identité communale et il est coûteux en termes de gestion

# Choix du zonage et du règlement

3

## 1. Approche générale

Les choix du zonage et du règlement consistent, dans le respect des contraintes réglementaires, à répondre de la façon suivante aux objectifs du PADD.

(cf. aussi le dossier 3-Orientations d'aménagement et de programmation)

### ■ Renforcer le village et répartir le développement

Le choix de renforcer le village se traduit par des actions sur les espaces publics, sur les équipements publics et sur le logement.

Dans ce domaine, la commune a choisi :

- de réhabiliter des bâtiments communaux pour y créer des logements financièrement accessibles
- de réserver un petit secteur de mixité sociale à l'entrée du village
- de permettre un développement du logement libre dans le centre et dans sa périphérie immédiate sans toutefois y concentrer l'ensemble des terrains constructibles nécessaires pour atteindre ses objectifs, dans un souci d'équilibre entre les lieux habités et d'équité entre les propriétaires.

Concernant le développement modéré des hameaux ou des groupes d'habitation, le choix a été de permettre la constructibilité en continuité de l'existant. Là aussi la volonté d'équilibre, d'économie d'espace et d'équité a prévalu, quitte à délimiter les zones sans toujours tenir compte des limites géographiques.

L'actualisation des études d'aptitude des sols concernant l'assainissement non collectif de Bel Air a permis d'y préciser une surface recommandée par parcelle plus raisonnable (1200 m<sup>2</sup>) que les valeurs antérieures (2000 m<sup>2</sup>). Simultanément, une règle de densité minimum y est imposée pour limiter la consommation d'espace (1200 m<sup>2</sup> avec une tolérance de 10%).

Concernant les quartiers de Rochazal et Crespillon et malgré la réalisation de l'assainissement collectif manquant, la dangerosité des carrefours sur la RN 85 et l'absence de perspectives de sécurisation à court terme ne permettent pas de les ouvrir à l'urbanisation.

### ■ Améliorer les fonctionnements urbains

Il s'agit d'abord de remédier aux situations défectueuses. Ainsi, des emplacements réservés sont prévus pour des élargissements de voirie et pour sécuriser les voies en impasse en créant des bouclages (ZA de Lachaup) ou des aires de retournement (L'Embeyrac, Rochazal).

Concernant les déplacements, il faut également signaler la volonté de désenclaver les quartiers isolés, à minima par des cheminements piétons.

De même, la question de l'assainissement est revue sur tout le territoire communal pour améliorer les situations existantes (par exemple plaine de Lachaup, Rochazal et Crespillon).

Enfin, l'aménagement des espaces publics au village contribue également à cette amélioration.

### ■ Préserver les espaces et le patrimoine

La Commune a choisi de préserver ses boisements et ses zones humides, en particulier plaine de Lachaup, malgré les enjeux de développement de la zone d'activité.



Concernant l'agriculture, les atteintes aux terres agricoles ont été limitées (cf. annexe "CDCEA" au présent rapport) et les délimitations de la zone agricole a été effectuée avec la profession.

La protection de l'agriculture revêt plusieurs aspects :

- Il n'y a aucun développement nouveau des habitations isolées. Toutes les habitations isolées existantes en milieu agricole ou naturel ont été analysées. Si leur état, leur localisation, leur desserte et leur usage le justifiaient, elles ont été "zonées", comme l'y autorise la loi ENE du 13 juillet 2010. Aucune possibilité de construction nouvelle n'y est autorisée, seule une extension mesurée ou un changement de destination est possible dans certains cas.
- L'article L. 123-7 du Code de l'Urbanisme limite les constructions en zones agricoles aux équipements publics et à ce qui est nécessaire à l'agriculture. Il n'impose pas de rendre "constructible" l'ensemble de la zone A. En effet, quatre critères doivent être pris en compte pour la localisation de constructions en zone agricole :
  - La qualité des terres,
  - L'impact paysager,
  - La desserte par les réseaux,
  - L'opposition au mitage inscrite dans la Loi Montagne.

Pour éviter des difficultés tardives au moment de la décision concernant un "permis de construire" qui serait déposé n'importe où dans le secteur agricole, il est créé un zonage agricole constructible adapté aux exploitations. En contrepartie de la limitation des possibilités de construire, la Commune a retenu des secteurs qu'elle peut effectivement desservir. Cette délimitation sécurise les autorisations d'urbanisme, le PLU ayant vocation "en amont" de donner tous les éléments de constructibilité des terrains. La délimitation de ces zones agricoles constructibles Ac a été effectuée avec la profession. Elle tient compte des exploitations existantes et des projets recensés ou envisagés au moment de l'arrêt du PLU. Si un projet nouveau ne pouvait entrer dans les zones Ac, il ferait l'objet d'une étude particulière et une révision simplifiée permettrait de l'intégrer. En effet, le maintien et le développement de l'agriculture sont d'intérêt général.

Concernant le bâti, outre la réglementation architecturale du village, protectrice, sont préservées les anciennes constructions agricoles et le petit patrimoine.

## 2. Approche par type de zone

### ■ Les zones urbaines "U"

#### Ua

Cette zone correspond au centre du village. On y trouve une présence majoritaire de constructions anciennes et des formes urbaines (bâtiments donnant sur le domaine public, mitoyenneté, densité importante) donnant une forte identité à la zone. La fonction d'habitat y est prédominante.

A Chateaufieux n'est concernée qu'une seule zone, celle correspondant à la partie ancienne du village.

Le respect de l'identité de la zone et le maintien du caractère résidentiel dominant sont les orientations principales. Sont autorisés les logements, l'accueil hôtelier, les commerces, les bureaux et les activités économiques non nuisantes. Les autres activités n'y sont pas autorisées (aucune activité agricole n'est actuellement située dans la zone Ua).

Le règlement, par les règles d'implantation des constructions (sur alignement, mitoyenneté autorisés) et de hauteur (en harmonie avec les constructions voisines) et par les précisions sur l'aspect extérieur des constructions, vise à maintenir ce témoignage patrimonial.

Le COS n'y est pas réglementé du fait de la densité de la zone.

## **Ub**

Les zones Ub correspondent au développement de l'urbanisation.

On y distingue deux secteurs :

- **Ub1** : zone urbaine en assainissement collectif (10 secteurs)
- **Ub2** : zone urbaine en assainissement non collectif (Bel Air)

La délimitation de ces secteurs a été faite en allant légèrement au-delà des enveloppes bâties et en prenant en compte les demandes de permis de construire situées en stricte continuité de l'existant.

Les constructions autorisées sont les mêmes qu'en Ua mais les surfaces de commerces et des entrepôts sont limitées pour préserver le caractère résidentiel de ces secteurs.

La mitoyenneté est possible, sous conditions visant à préserver les relations de voisinage, pour permettre une meilleure adaptation aux contraintes physiques et paysagères.

Les hauteurs autorisées sont limitées à 7m à l'égout pour garder une certaine discrétion des constructions dans le paysage.

Les règles architecturales sont plus souples qu'en Ua : elles visent à harmoniser l'aspect général des constructions sans pour autant empêcher toute expression contemporaine.

Le COS maximum est fixé à 0,30, chiffre équilibré entre densification des constructions et maintien du caractère résidentiel inscrit dans le paysage.

## **Uc**

Cette zone dédiée aux activités économiques correspond à la Zone de la plaine de Lachaup.

Les activités autorisées sur la zone sont très ouvertes. Seuls sont interdits les hôtels et la création de logements. L'expérience a en effet montré les difficultés considérables liées à la présence de logements sur la zone. Seules sont donc autorisés les travaux sur les logements existants ne nécessitant qu'une déclaration préalable.

Les règles courantes sont proches de celles du POS, compte tenu de l'occupation de l'essentiel de la zone.

Cependant, les règles concernant les hauteurs et l'aspect extérieur distinguent les constructions situées le long de la RN 85 de celles situées plus en retrait. En effet, ce tronçon de route nationale marque l'entrée du Gapençais. Une étude intercommunale avait été commanditée en 2006 pour une réflexion paysagère et architecturale sur le tronçon Tallard-Gap. Les règles prévues dans la zone s'inspirent, pour les terrains les plus visibles, des conclusions de cette étude.

Le COS n'est pas règlementé pour une densification du site, compte tenu de la rareté des terrains disponibles pour une vocation économique : il a été choisi de ne pas étendre la zone au Sud du fait de la zone humide et la seule extension porte sur une petite frange à l'Est au pied du relief.

## **■ Les zones à urbaniser "AU"**

### **AUba**

Les secteurs AUba correspondent à des secteurs d'urbanisation future, où l'ouverture à l'urbanisation est soumise à condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement soumis à permis ou à déclaration, ZAC, AFU, permis groupé ...) compatible avec le schéma figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Tant que cette condition n'est pas remplie, seuls les équipements publics et les extensions mesurées sont possibles.

Ils sont situés :

- au Nord de l'Embeyrac Nord, en continuité de l'urbanisation,
- au Sud du Collet, en aval des constructions existantes
- en bas du chef-lieu, aux Rougiers, en continuité de l'existant

Ils correspondent à des compléments mesurés d'urbanisation. Les opérations doivent porter sur la totalité de chaque secteur.

La densité minimum est de 1 logement pour la première tranche de 1200 m<sup>2</sup> d'unité foncière classée en AUb puis de 1 logement par tranche suivante de 1000 m<sup>2</sup>. Par exemple, un terrain de 1900 m<sup>2</sup> doit comporter au moins deux logements, un terrain de 3400m<sup>2</sup> au moins quatre logements, un terrain de 5100 m<sup>2</sup> au moins 6 logements.

Le règlement applicable après levée des conditions de constructibilité est calqué sur celui de la zone Ub1.

## ■ Les zones agricoles "A"

### A

La zone A correspond aux terres agricoles présentes sur la commune. Elle a été délimitée à partir des photos aériennes, complétées par les observations de la profession.

Comme l'indique la loi SRU, la zone est strictement réservée aux activités agricoles et, à l'exception des équipements publics dont la localisation est impérative dans cette zone, n'y sont autorisées que les installations et constructions strictement nécessaires à l'agriculture. Les seuls logements autorisés sont les logements de fonction directement liés à l'exploitation agricole, pour les exploitants en titre et à raison d'un logement par exploitant et éventuellement pour les saisonniers.

La zone A est divisée en deux secteurs :

- secteur **Aa** : pour des raisons de protection des bonnes terres agricoles, d'impact paysager, de lutte contre le mitage et de desserte par les réseaux (en particulier la desserte électrique étant à la charge de la Commune), cette zone est inconstructible, sauf pour les équipements publics indispensables et pour les installations agricoles sans construction (par ex. : station de pompage)
- secteur **Ac** : il peut recevoir l'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'agriculture (bâtiment d'exploitation, logement de fonction, ...).

En termes d'aspect extérieur, les habitations et les locaux de vente à la ferme sont soumis aux prescriptions d'aspect s'appliquant au secteur Ub 2. Pour les autres constructions à usage agricole, quelques règles simples permettent de limiter l'impact paysager.

Ces délimitations ont été effectuées en concertation avec la profession en tenant compte des situations actuelles et des projets de développement et d'évolution connus à ce jour.

Il est rappelé que ce zonage peut évoluer par une révision simplifiée qui permet d'intégrer l'ensemble des contraintes d'urbanisme avant d'autoriser un projet dans un secteur qui n'aurait pas été déjà repéré.

Un développement touristique modéré peut être admis autour des exploitations.

La carte en annexe 6/5 localise les exploitations et indique les périmètres d'éloignement des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers (aucun bâtiment connu à ce jour).

## ■ Les zones naturelles "N"

### Nn

La zone Nn correspond aux zones purement naturelles. La protection y est forte : toute construction ou installation y est interdite à l'exception de celles directement liées à l'exploitation forestière, pastorale ou liées aux équipements publics ou d'intérêt général, ou liées l'exploitation "encadrée" des énergies renouvelables : Par exemple, des forages géothermiques, des microcentrales ou tout

autre procédé ayant un impact au sol ou paysager limité ou acceptable peuvent naturellement trouver leur place dans les espaces naturels en dehors des parties dites protégées. A l'inverse, pour éviter un impact mal maîtrisé sur les paysages et les milieux naturels, les éoliennes et les parcs photovoltaïques au sol de plus de 3kwc sont interdits.

La reconstruction des constructions ne répondant pas à la zone est interdite. En effet, la zone Nn est une composante essentielle du paysage.

### **Na**

Il s'agit de secteurs correspondant à des hameaux ou des groupes d'habitations pour lesquels une extension mesurée est autorisée, privilégiant la réhabilitation. Quatre secteurs ont été retenus. Y est souhaitée la réhabilitation du bâti existant dans le respect de l'architecture traditionnelle. Y sont autorisées les activités usuelles des centres de villages. Seule la création ou le développement important d'activités agricoles n'y sont pas autorisées, compte tenu de la délimitation de zones Ac pour les exploitations.

La possibilité de construction nouvelle est également ouverte dans les conditions architecturales définies à l'article Ub 11, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière, de façon à conserver un caractère limité à l'extension de ces hameaux.

### **Nh**

Conformément au principe de cessation de mitage, les constructions isolées situées dans les zones A et N 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 habitées, il est toléré une extension mesurée correspondant à l'évolution des besoins des habitants sans pour autant que soient autorisés des logements supplémentaires. Les deux secteurs de Crespillon et de Rochazal sont classés en Nh pour ne pas accroître le trafic sur les carrefours avec la RN 85.

La zone Nh correspond à des constructions à usage de logement (le plus généralement des habitations construites depuis le milieu du siècle dernier).

- Elle est strictement délimitée sous forme de micro-zones proches de la maison principale.
- La création de logements supplémentaires est interdite. En effet la Commune ne souhaite pas être amenée à renforcer éventuellement la desserte de ces constructions isolées.
- L'extension de chaque logement dans le volume existant ou accolée à la construction principale est possible dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- Par ailleurs, est autorisée la création d'une annexe par logement, non habitable, dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de SHOB, d'une hauteur maximum de 2,60 m, accolée ou isolée dans les limites du secteur concerné.

### **Nc/Np**

Ces zones concernent des bâtiments isolés présentant un intérêt patrimonial (il ne peut pas s'agir de ruines qui ne comportent pas l'essentiel des murs porteurs).

Pourquoi créer de telles zones ? La désignation des bâtiments patrimoniaux en application de l'article L. 123-3-1 ne peut s'appliquer que dans les zones agricoles et pour les changements de destination. On peut donc admettre que les micro-zones Np soient inutiles en zone A et les constructions puissent y être simplement "désignées". A l'inverse cette "désignation" n'est pas prévue dans les zones N et il faut donc procéder à un zonage particulier. Par ailleurs en ce qui concerne les zones Nc, le changement destination y est au contraire interdit du fait des problèmes de desserte par les réseaux. Seule la restauration sans occupation humaine y est autorisée. La "désignation" prévue à l'article L.123-3-1 ne peut donc s'appliquer. Le zonage Nc/Np permet donc de donner le même corps de règles à des constructions ayant les mêmes possibilités d'évolution, qu'ils soient situés en zone agricole ou naturelle.

**La zone Np** correspond généralement à des corps de ferme anciens peu ou pas remaniés, où la réhabilitation du bâti ancien est autorisée avec changement de destination possible dans le volume

existant. L'aspect extérieur doit être soigné et respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

Le zonage tient compte de la qualité des bâtiments, de leur usage ancien et de la desserte par les réseaux.

Les bâtiments anciens de même type mais non desservis par les réseaux (le plus souvent d'anciens cabanons) sont classés en **zone Nc**. Les mêmes règles qu'en Np s'y appliquent, à l'exception de la destination. En effet, compte tenu d'une desserte difficile ou coûteuse, il n'y est pas autorisée la création de logements ni de locaux d'occupation humaine permanente. Seule la réhabilitation de la construction y est permise.

### ■ Les emplacements réservés

Onze emplacements réservés ont été créés (cf. détail en Annexe 52) :

- dix correspondent à des opérations de voirie (élargissements, créations, aires de retournement ou de stationnement
- un correspond à l'agrandissement du cimetière

### ■ Prise en compte des risques

L'Etat a porté à connaissance de la Commune en mars 2010 une carte informative sur les phénomènes torrentiels et les mouvements de terrain (CIPTM). Cette carte a été ensuite discutée entre la Commune et les services de l'Etat pour pointer les secteurs où la connaissance du terrain ne correspondait pas aux résultats de l'étude. Cette carte a été complétée par une étude spécifique réalisée par un bureau d'étude spécialisé (en particulier à l'Embeyrac) dont les conclusions priment sur la CIPTM.

Cette carte et les dispositions annexées sont intégrées de la façon suivante dans le PLU :

Le document graphique 4.2 indique les secteurs de la commune soumis à l'un des risques répertoriés, classés en deux niveaux (mauve = risque avéré – en principe inconstructible et jaune = risque présumé nécessitant des précautions particulières).

Si le projet porte sur un terrain situé dans une zone à risque, il convient de se reporter à l'annexe 6-4 dont la carte précise la nature du ou des risques concernés et leur niveau.

Il convient ensuite de se référer aux prescriptions (titre I du règlement) et aux autres dispositions (annexe 5-4) correspondant à ces risques pour établir une demande d'autorisation d'urbanisme conforme.

### ■ Autres particularités

#### Les Espaces Boisés Classés

**(Article L 130-1 à 5 du Code de l'Urbanisme).**

Cette protection vise au maintien des espaces boisés, et d'éléments qui sont importants pour la qualité et la structuration du paysage.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Tout défrichement y est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas.

Sont concernés plusieurs boisements et un arbre isolé au village.

**Servitude de mixité sociale**

**(article L.123-2 b) du Code de l'Urbanisme)**

Dans la zone Ua est délimité un secteur en vue de favoriser la mixité sociale. Tout programme de logements doit y comporter au moins 60% de logements aidés (en location ou en primo-accession).

**Servitude Article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.**

Le PLU peut "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection "

Autour du petit patrimoine vernaculaire soumis à la servitude Article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et désigné sur les documents graphiques, est interdite dans un rayon de 10m toute installation susceptible de porter préjudice à la vue sur ce patrimoine et toute construction.

# INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



# Incidence des choix sur l'environnement

1

## 1. Impacts sur la faune et la flore

La commune de Châteaufieux n'est concernée ni par une ZNIEFF, ni par une zone Natura 2000.

En revanche, la commune est concernée par huit zones humides d'après le Conservatoire Botanique National Alpin (CBNA) :

- La retenue collinaire des Marinons
- Une zone humide à La Destourbe
- Une zone humide près des Embeyracs
- Deux zones humides près de Bel Air
- Une zone humide près d'Allemand
- Une zone humide au Sud-Est des Rougiers
- Une zone humide à l'Ouest des Marins

L'identification de ces zones humides signifie que ce sont des secteurs pourvus d'une certaine richesse écologique.

### ■ Méthodologie

Pour avoir une vision claire des choses, nous avons superposé le zonage aux zones humides localisées sur la carte IGN de la commune de Châteaufieux.

### ■ Justification par rapport aux zones humides

Les zones humides :

- des Marinons
- près d'Allemand
- au Sud-Est des Rougiers
- à l'Ouest des Marins

sont situées dans des secteurs isolés, éloignés des zones constructibles.

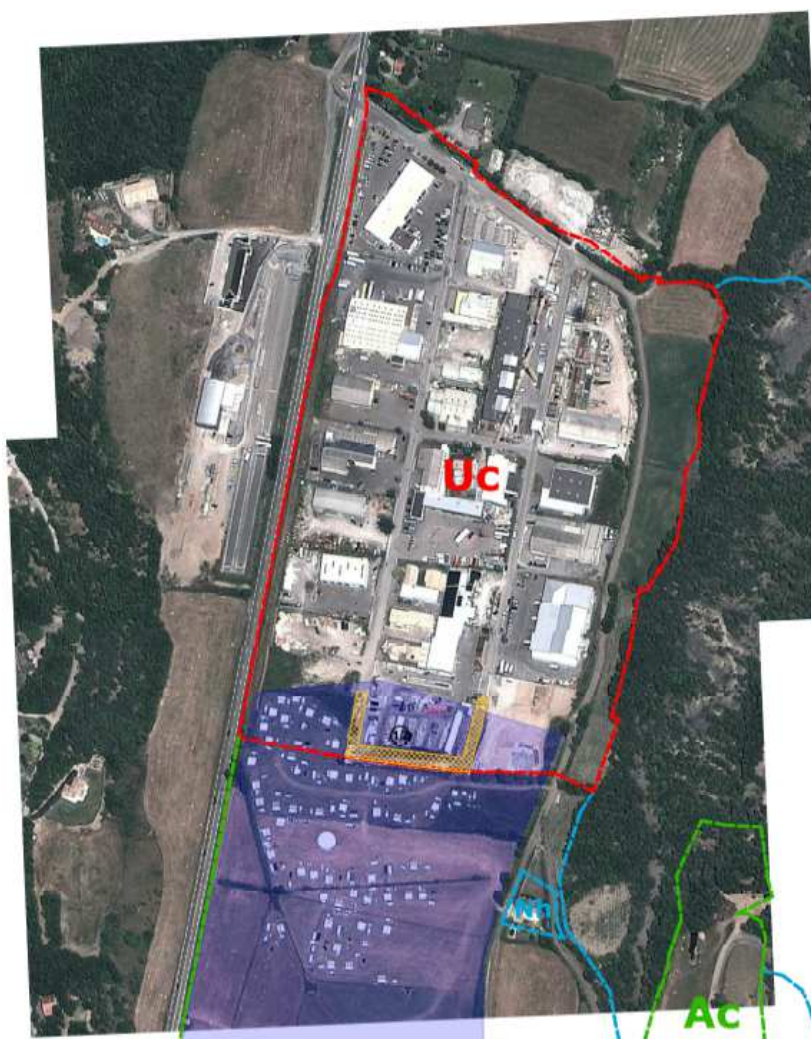
La zone humide près des Embeyracs ne fait qu'affleurer le secteur constructible délimité autour de ce hameau.

Les deux zones humides près de Bel Air sont périphériques à ce hameau : elles ne sont pas comprises dans la zone constructible délimitée à Bel Air.

La zone humide de La Destourbe est située près de la zone d'activités de Lachaup. Il avait été question de délimiter une zone d'extension (zone AU) de la zone d'activités. Cependant, nous avons renoncé à cela afin de préserver la richesse écologique de cette zone humide. La délimitation de la zone constructible (zone U) de la zone d'activités ne s'étend pas au-delà des terrassements actuels et n'affectent pas la zone humide résiduelle.



**Zonage du PLU dans le secteur de la zone d'activités de Lachaup et zone humide de la Destourbe**



Source : Google Earth – Juillet 2011

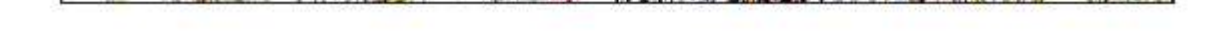


On constate un décalage entre la délimitation de la zone humide de la Destourbe et la réalité du terrain.

Le zonage de la zone d'activités n'a pas d'impact notable sur la zone humide, déjà très anthropisée dans sa partie basse. Le zonage concerne 4.000 m<sup>2</sup> sur près de 27 ha, dans un secteur qui n'a pas d'influence sur la circulation des eaux, s'agissant d'un point bas débouchant sur les bas-côtés de la RN 85.

Le bassin versant reste classé en agricole (alors qu'au POS, il devait recevoir l'extension de la zone de la zone d'activités).





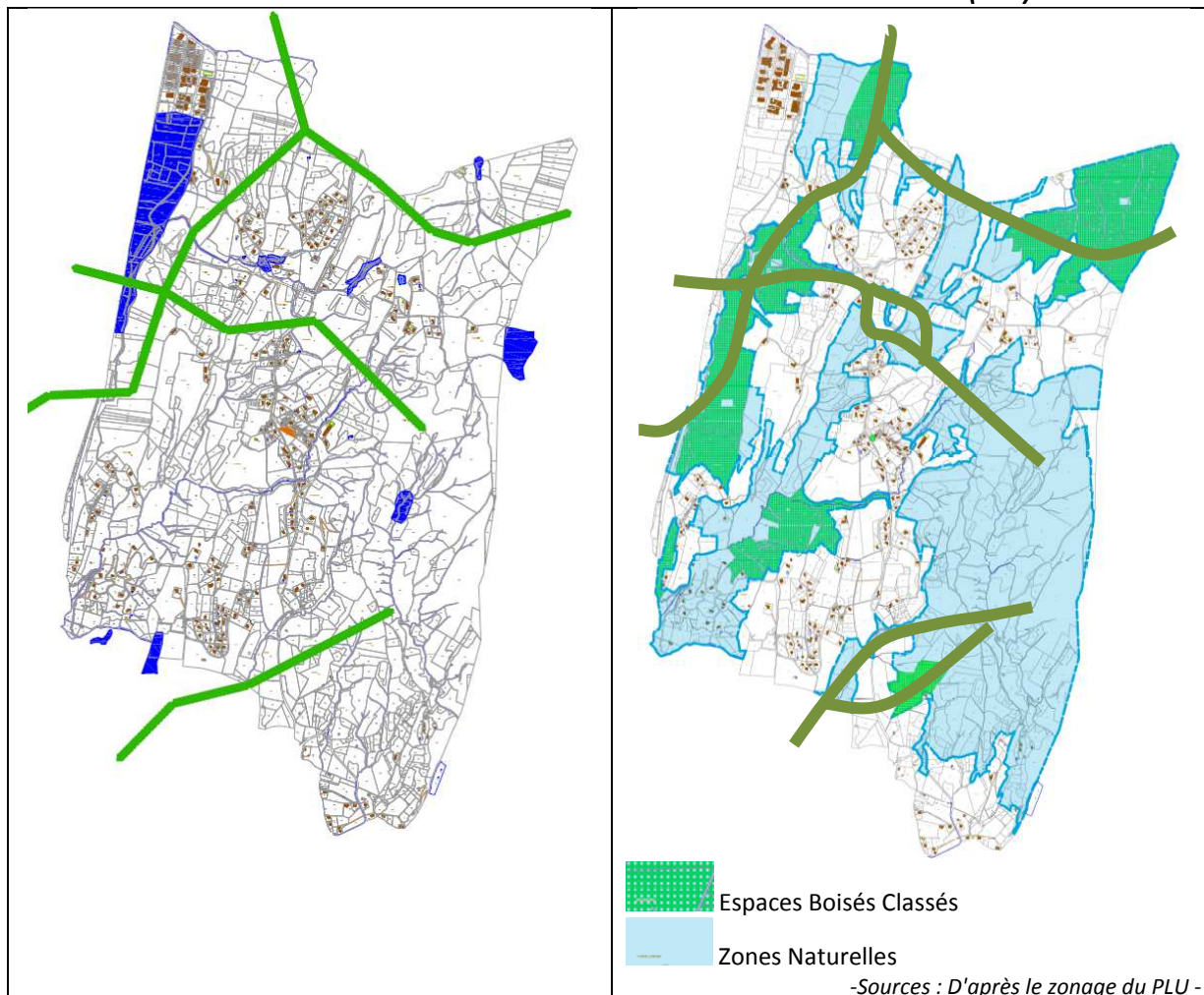
- Sources : BE & CBNA -



## ■ Justification par rapport aux continuités écologiques

### Zonage du PLU et continuités écologiques

### Zonage du PLU : zones Naturelles et Espaces Boisés Classés (EBC)



Les choix de développement d'urbanisation effectués dans le cadre du PLU respectent les trames vertes. Celles-ci sont préservées par des Espaces Boisés Classés ou par des zones Naturelles de protection forte.

Des variantes permettent même de mieux respecter les continuités naturelles et renforcent les corridors.

Enfin le titre I du règlement prévoit le maintien des continuités "bleues" (hydraulique et écologique) et la perméabilité des clôtures.

Les zones humides et les continuités écologiques ont donc été prises en compte dans la délimitation du zonage.

## 2. Impacts sur le sol, l'air, le climat et le paysage

En matière d'assainissement, l'ensemble des secteurs U et AU sont ou seront en assainissement collectif. (Rochazal et Crespillon seront très prochainement raccordés à la station d'épuration de Neffes.) Seul le hameau de Bel Air reste en assainissement non collectif.

En matière d'eaux de surface, le PLU respecte les dispositions du SDAGE, pour ce qui le concerne (cf. page 47).

Les préconisations sont les suivantes :

DU_13_12	Moyenne Durance amont
Problème à traiter :	Dégradation morphologique
Mesures :	3C16 Reconnecter les annexes aquatiques et milieux humides du lit majeur et restaurer leur espace fonctionnel
Problème à traiter :	Problème de transport sédimentaire
Mesures :	3C03 Améliorer la gestion des débits de crues (durée, fréquence, valeur) en faveur des débits de crues morphogènes
	3C09 Mettre en œuvre des modalités de gestion des ouvrages perturbant le transport solide
Problème à traiter :	Déséquilibre quantitatif
Mesures :	3A11 Etablir et adopter des protocoles de partage de l'eau
	3A31 Quantifier, qualifier et bancariser les points de prélèvements

DU_13_16	Affluents moyenne Durance Gapençais
Problème à traiter :	Pollution domestique et industrielle hors substances dangereuses
Mesures :	5A08 Traiter les sites pollués à l'origine de la dégradation des eaux
	5B17 Mettre en place un traitement des rejets plus poussé
	5E04 Elaborer et mettre en œuvre un schéma directeur de gestion des eaux pluviales
Problème à traiter :	Substances dangereuses hors pesticides
Mesures :	5A31 Mettre en place des conventions de raccordement
	5A32 Contrôler les conventions de raccordement, régulariser les autorisations de rejets
	5A40 Actualiser les autorisations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement
	5A50 Optimiser ou changer les processus de fabrication pour limiter la pollution, traiter ou améliorer le traitement de la pollution résiduelle
Problème à traiter :	Déséquilibre quantitatif
Mesures :	3A31 Quantifier, qualifier et bancariser les points de prélèvements
	3C01 Adapter les prélèvements dans la ressource aux objectifs de débit

-Sources : Programme de mesures – 2010-2015 –bassin Rhône méditerranée -

La Durance est éloignée de toutes les urbanisations. Seule une courte portion du lit majeur de la Durance concerne la commune de Châteauvieux, en limite Sud-Est de celle-ci.

La commune de Châteauvieux ne possède pas de source pour son alimentation en eau potable.

Concernant la pollution domestique, elle est limitée par la population modeste de la commune (438 habitants en 2007). De plus, la commune possède un Schéma Directeur d'Assainissement. L'assainissement collectif est la règle. Rochazal et Crespillon seront très prochainement raccordés à la station d'épuration de Neffes. Ne sont et ne seront pas raccordées seulement Bel Air et quelques constructions dispersées le plus souvent en zones agricoles ou naturelles.

Concernant la pollution industrielle, il n'y a pas d'industrie au sens strict du terme sur la commune de Châteauvieux. Les activités sur la zone de Lachaup ne sont pas particulièrement polluantes.

Pour ce qui est des substances dangereuses (hors pesticides), il n'y a pas de site connu utilisant des produits dangereux sur la commune.

Les autres mesures du SDAGE ne concernent pas le PLU.

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 ravins permet le recueil des eaux pluviales sans difficulté majeure, et sans non plus de concentration qui puisse présenter un risque particulier.

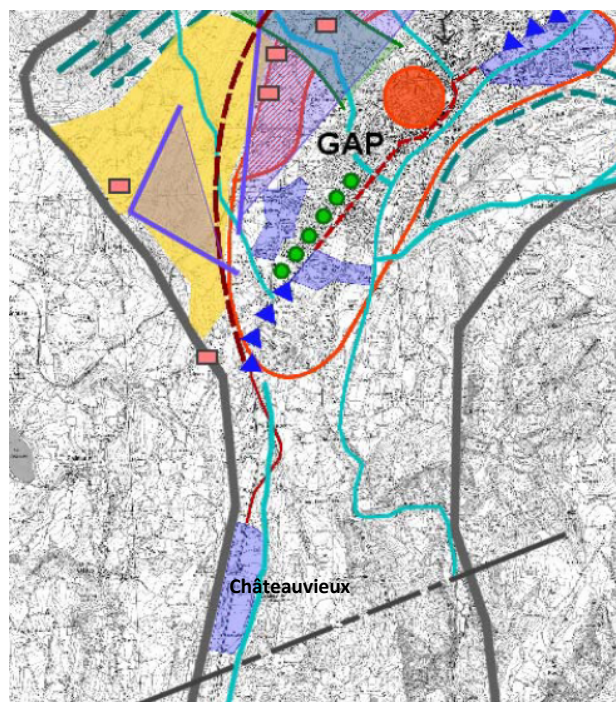
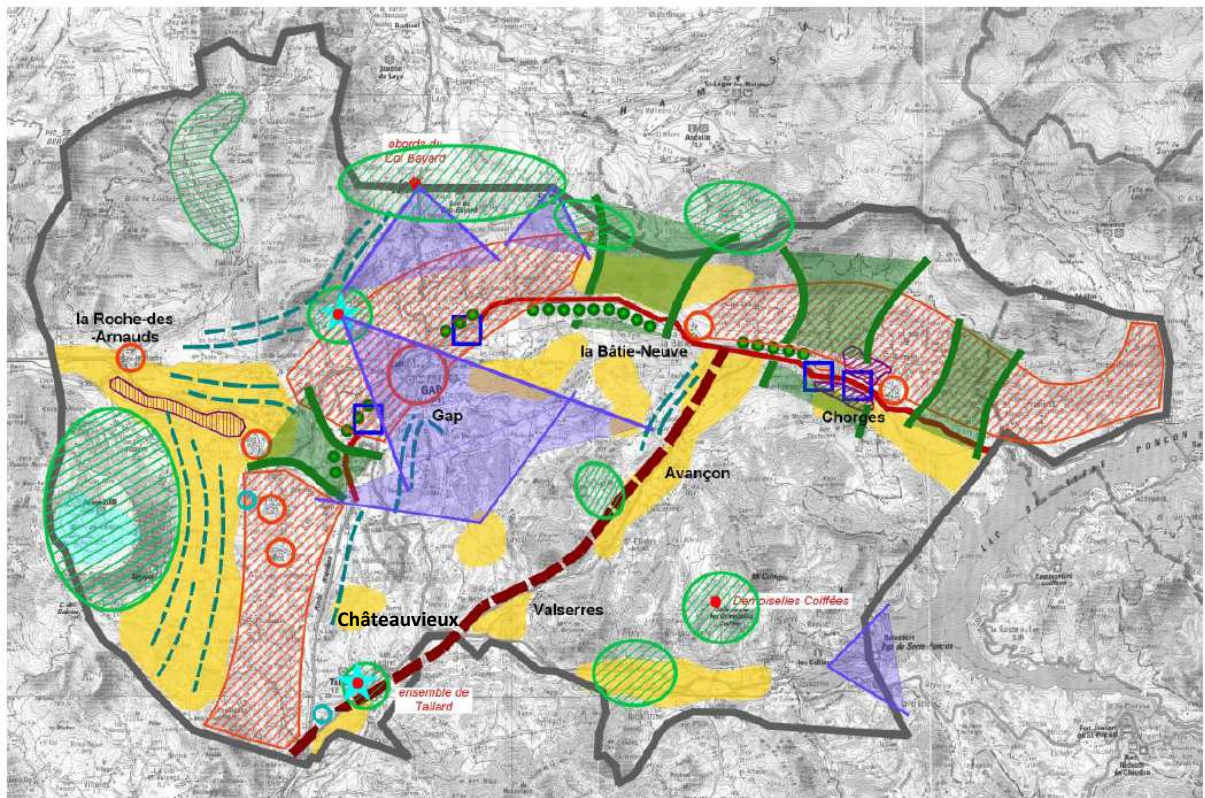
L'urbanisation future ne modifiera pas la situation actuelle concernant l'eau potable.






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

En matière de paysage, on a vu que les zones d'urbanisation sont en prolongement des zones existantes et donc l'implantation de nouvelles constructions sera peu perceptible surtout si leur densité visuelle n'est pas trop faible.



## ■ Les enjeux paysagers proches de la Commune de Châteauneuf



Concernant le paysage agricole	
	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.
Concernant le paysage urbain	
	Requalifier la rivière, la Luye, et ses abords dans la traversée de l'agglomération de Gap. Traiter sa relation avec la ville. Prendre en considération le réseau hydrographique, très présent dans le paysage. Traiter l'interface entre ville et rivière et la valoriser.
	Traiter les zones d'activités commerciales et artisanales des Fauvins, des Eyssagnières, de Châteauneuf qui se trouvent pour les deux premières aux entrées Nord et Sud de la ville. Requalifier la vitrine de ces zones. = intégration des bâtiments, de la signalétique = aménagement des abords par un accompagnement végétal = aménagement des carrefours et autres voies d'accès.
Concernant le grand paysage	
	Voie de communication importante dans le réseau de desserte du bassin de Gap. Apporter une qualité dans le traitement paysager de la route. Segmenter l'approche du centre de la ville par un accompagnement végétal.

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

**En conclusion, il n'y a pas d'impact notable du PLU sur l'environnement : aucune évaluation environnementale n'est donc nécessaire.**

# MESURES ENVISAGEES





La commune de Châteauvieux n'est concernée ni par une ZNIEFF, ni par une zone Natura 2000.

Huit zones humides sont recensées sur la commune mais elles ne concernent pas de zones urbanisées ou à urbaniser.

On note que la prise en compte de la zone humide de La Destourbe nous a conduit à renoncer à une extension (zone AU) de la zone d'activités de Lachaup. La délimitation de la zone constructible de la zone d'activités (zone U) ne s'étend pas au-delà des terrassements actuels et n'affectent pas la zone humide résiduelle.

De manière générale, aucune incidence notable sur l'environnement n'a été identifiée, il n'y a donc pas de mesures compensatoires nécessaires.

# A PROPOS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



# Résumé non technique des éléments environnementaux

1

## 1. Intégration des éléments environnementaux et du Grenelle II

Les choix d'aménagement ont été réalisés en prenant en compte l'environnement, en particulier dans sa dimension **paysagère** (cf. Le milieu naturel p. 39, Impacts sur le sol, l'air, le climat et le paysage p. 75).

Dans la mesure du possible, les zones d'urbanisation s'appuient sur les éléments naturels du **paysage** de façon à lui conserver une bonne cohérence.

Ces différentes mesures vont dans le sens des recommandations qui figurent dans l'Atlas des paysages des Hautes-Alpes, en particulier :

- Le maintien des espaces agricoles les plus représentatifs, précieux dans un environnement fortement touché par le développement de la ville. Zone de respiration et d'ouverture visuelle : Un sous-zonage agricole a été mis en place. L'un Ac, essentiellement instauré autour des exploitations existantes pour leur permettre d'évoluer, l'autre Aa, zone de protection stricte pour lutter contre le "mitage" en zone agricole, maintenir les perspectives paysagères (notamment sur la plaine) et tenir compte de l'absence de réseaux. (CDCEA)
- La préservation et l'entretien du réseau des canaux d'irrigation qui structure l'espace agricole. Valeurs patrimoniale et paysagère Il n'y a pas d'extension d'urbanisation dans les secteurs concernés.
- En traitant la zone d'activités commerciales et artisanales de Châteaufort. Requalifier la vitrine de ces zones.
  - intégration des bâtiments, de la signalétique
  - aménagement des abords par un accompagnement végétal
  - aménagement des carrefours et autres voies d'accès
- Voie de communication importante dans le réseau de desserte du bassin de Gap. Apporter une qualité dans le traitement paysager de la route. Segmenter l'approche du centre de la ville par un accompagnement végétal : voir les règles s'appliquant à la plaine de Lachaup

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.

L'impact sur les secteurs de **richesse écologique** et la **biodiversité** ont été analysés (cf. Le patrimoine naturel et culturel p. 44 , Impacts sur la faune et la flore p. 72). De même les **continuités écologiques** ont été décrites en page 46 et leur prise en compte expliquée en page 75. Il a été conclu qu'il n'y avait pas d'incidences notables des choix du PLU sur l'environnement et qu'aucune mesure compensatoire était donc nécessaire.

Un élément cartographique de zones à enjeux environnementaux a été produit (cf. Impacts sur la faune et la flore p. 72).

En matière d'**assainissement** (cf. Les nuisances et les aspects sanitaires p. 53, Impacts sur le sol, l'air, le climat et le paysage p. 75), le choix des secteurs urbanisables et à urbaniser s'est effectué systématiquement en liaison avec l'assainissement collectif existant ou futur. On note toutefois que seul le hameau de Bel Air reste en assainissement non collectif.

De plus, il a été pris en compte les capacités des stations d'épuration (STEP) de Tallard (3.700 EH) et de Neffes/Pelleautier (2.700 EH) auxquelles la commune de Châteauneuf est raccordée. Ces deux STEP ne fonctionnant qu'à environ la moitié de leurs capacités, elles permettent donc de supporter largement une augmentation de 200 habitants.

En termes de **gestion économe des sols et de consommation des espaces**, un dossier récapitulatif "Consommation des Espaces Agricoles" (destiné à la CDCEA et joint en annexe) a été réalisé. Il conclut que les urbanisations au sens strict consomment 6 ha de secteur classé agricole et en restituent près de 30 ha par rapport au Plan d'Occupation des Sols soit un bilan positif total de 24 ha. L'explication des choix (page 90) précise aussi les consommations prévisionnelles d'espaces.

L'approvisionnement en **eau potable** a été pris en compte (cf. Les nuisances et les aspects sanitaires p. 53, Impacts sur le sol, l'air, le climat et le paysage p. 75). La ressource actuelle en eau potable permet d'envisager une population de 200 personnes supplémentaires.

Les **risques naturels** ont été intégrés à partir de la carte CITPM (cf. Les risques naturels et technologiques p. 48 et CITPM p 69). Les risques ont été pris en compte dans la délimitation des zones urbanisées et urbanisables

De même l'urbanisation nouvelle strictement limitée à la périphérie de l'existant et le long de l'axe de la RD 45 ne crée pas de nouveaux besoins de transports mais au contraire facilite la mise en place de solutions collectives (de type covoiturage par exemple). Elle contribue ainsi à la **limitation des déplacements**.

En ce qui concerne la **performance énergétique** des constructions, une réponse générale est apportée par l'application de la norme RT 2012 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. Les extensions de constructibilité sont situées dans des secteurs assez ou très favorables sur le plan bioclimatique (orientations Sud et Ouest, pas de masques pour l'ensoleillement, protections naturelles contre le vent ...).

Les autres outils disponibles dans les PLU ne sont pas adaptés à Châteauneuf. Les majorations de COS ou de gabarit des constructions (art. L.128-1) sont inopérantes vu le caractère pavillonnaire des constructions. L'imposition de performances énergétiques (art. L.123-1-14) plus contraignantes que la RT 2012 est très difficile à gérer du fait de la dispersion et de la taille des urbanisations nouvelles (comment respecter un principe d'équité ?). Elle est également très difficile à mettre en œuvre de façon efficace et contrôlée du fait du caractère individuel des constructions (pas de promoteur). Enfin, elle serait de nature à accroître notablement les coûts de construction, ce qui irait à l'encontre de la mixité sociale qui n'est pas un point fort de la Commune.

En matière de **réduction des gaz à effet de serre**, la limitation des déplacements et les implantations favorables y contribuent. A noter également le rôle des boisements qui sont préservés et même assez largement protégés par des EBC.

## 2. Composition du rapport de présentation

<b>Article R123-2-1 du Code de l'Urbanisme</b> : "Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :	<b>Renvois</b>
1° Expose le <b>diagnostic</b> [...] et décrit <b>l'articulation du plan avec les autres documents</b> d'urbanisme et les plans ou programmes	Cf. Diagnostic communal p. 7 Cf. Institutions p. 9
<b>2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution</b>	Cf. Environnement p. 39
<b>3° Analyse les incidences notables prévisibles</b> de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement	Cf. Incidence des choix sur l'environnement p. 72
<b>4° Explique les choix retenus</b> pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2	Cf. Explication des choix p. 59
<b>5° Présente les mesures envisagées</b>	Cf. Mesures envisagées p. 79
<b>6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.</b>	Cf. A propos de l'évaluation environnementale p. 81
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.	Cf. Motifs des changements apportés au POS p. 87
Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents."	Cf. Incidence des choix sur l'environnement p. 72

# Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

2

L'évaluation environnementale a été établie à partir d'études préexistantes et d'études commandées spécifiquement dans le cadre du PLU.

- L'assainissement → Schéma Directeur d'Assainissement
- La gestion économe des sols en cohérence avec l'objectif de réduction de la consommation d'espace fixé dans le projet d'aménagement et de développement durables → Dossier CDCEA (PLU)
- La biodiversité → Carte des zones humides identifiées par le Conservatoire Botanique National Alpin
- L'eau potable → Schéma Directeur d'eau potable
- Les risques naturels → Dossier Communal Synthétique, Carte Informatrice des Phénomènes de Crues Torrentielles et Mouvements de Terrain (CIPTM) → en annexe 5/4
- Le paysage → Atlas Départemental des paysages, Eléments d'étude du cabinet PMConsultant

Ces études ont amené à des choix d'urbanisation destinés à minimiser ou supprimer les éventuels effets négatifs. Ceux-ci ont été également appréciés en fonction de l'importance des évolutions communales au regard de l'ensemble du Gapençais.

Ces thèmes ont été développés dans le Résumé non technique des éléments environnementaux (cf. p. 82).





# MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU POS



# L'évolution des surfaces

1

## 1. Données chiffrées

### ■ Récapitulatif du zonage

POS		PLU	
Zone	Surface (ha)	Zone	Surface (ha)
<b>Zones urbaines</b>		<b>Zones urbaines</b>	
UA	0,97	Ua	1,63
UB	7,76	Ub	39,54
UC	13,16	Uc	14,51
<b>Total</b>	<b>21,89</b>	<b>Total</b>	<b>55,69</b>
<b>Z. nat. non protégées</b>		<b>Zones A Urbaniser</b>	
INAh	1,40	AUba	1,26
INAhb	4,80		
INAc	13,51		
NB	39,79		
<b>Total</b>	<b>59,49</b>	<b>Total</b>	<b>1,26</b>
<b>Zones de richesses agricoles</b>		<b>Zones agricoles</b>	
NC	259,53	Aa	245,50
		Ac	13,84
<b>Total</b>	<b>259,53</b>	<b>Total</b>	<b>259,34</b>
<b>Zones naturelles protégées</b>		<b>Zones naturelles</b>	
ND	366,09	Nn	375,81
		Na	2,77
		Nh	11,28
		Np	0,27
		Nc	0,59
<b>Total</b>	<b>366,09</b>	<b>Total</b>	<b>390,72</b>
<b>Total Commune</b>	<b>707,00</b>	<b>Total Commune</b>	<b>707,00</b>

Les surfaces du POS sont celles calculées sur la même projection que le PLU.

## ■ Approche fonctionnelle

POS			PLU			Différence PLU-POS
Zones d'habitat (ha)			Zones d'habitat (ha)			
UA	0,97		Ua	1,63		
UB	7,76		Ub	39,54		
INAh/INAhb	6,19		AUba	1,26		
NB	39,79					
Total	54,72		Total	42,43		-12,29
NC (habitat diffus)	3,76		Na, Nh, Np	14,31		
ND (habitat diffus)	6,53					
	65,01			56,74		-8,26
Activités économiques			Activités économiques			
Uc	13,16		Uc	14,51		
INAc	13,51					
Total	26,67		Total	14,51		-12,15
Zones agricoles pures			Zones agricoles			
NC	255,77		A	245,50		
			Ac	13,84		
Total	255,77		Total	259,34		3,57
Zones naturelles			Zones naturelles			
ND	359,56		Nn	375,81		
			Nc	0,59		
Total	359,56		Total	376,40		16,84

## ■ Synthèses

Zones	POS	PLU	Différence
<b>Zones d'habitat</b>			
Urbanisation existante	8,73 ha	41,17 ha	32,45 ha
Urbanisation future	6,19 ha	1,26 ha	-4,94 ha
Habitat diffus	50,08 ha	14,31 ha	-35,77 ha
<b>Total zones d'habitat</b>	<b>65,01 ha</b>	<b>56,74 ha</b>	<b>-8,26 ha</b>
<b>Zones économiques</b>			
Zone d'activités	13,16 ha	14,51 ha	1,35 ha
Zone d'activités future	13,51 ha		-13,51 ha
<b>Total zones économiques</b>	<b>26,67 ha</b>	<b>14,51 ha</b>	<b>-12,15 ha</b>
<b>Zones agricoles</b>			
Hors habitat et activités diffuses	255,77 ha	259,34 ha	3,57 ha
<b>Total zones agricoles</b>	<b>255,77 ha</b>	<b>259,34 ha</b>	<b>3,57 ha</b>
<b>Zones naturelles</b>			
Hors habitat et activités diffuses	359,56 ha	376,40 ha	16,84 ha
<b>Total zones naturelles</b>	<b>359,56 ha</b>	<b>376,40 ha</b>	<b>16,84 ha</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>707,00 ha</b>	<b>707,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

## 2. Commentaires

Les objectifs de la révision du POS de la commune ont été rappelés en tête du présent document.

Il s'agit plus d'une évolution avec une maîtrise plus fine de l'urbanisation que d'un bouleversement du POS.

Les principales évolutions sont les suivantes (cf. également dossier CDCEA en annexe du présent rapport de présentation) :

Les secteurs d'habitat existant augmentent de presque 35 ha entre le POS et le PLU. En effet, 6 ha étaient prévus au POS comme urbanisation future et plus de 35 ha en zone NB (habitat diffus). Ces secteurs ont été depuis équipés, construits en totalité ou partiellement. Dans ce cas il convient alors de les classer dans une zone déjà urbanisée Ua ou Ub. De ce fait, les zones d'habitat diffus du POS sont en net recul.

Les zones à urbaniser (urbanisation future) sont en forte diminution. Les zones INA du POS sont soit transformées en zones U soit reclassées en zone agricole en application des lois Grenelle II (économie d'espace) et MAP (diminution de la consommation de terres agricoles). Les zones AUb du PLU correspondent à quelques petits secteurs d'extension urbaine où sont recherchés une meilleure densité et une amélioration de la forme urbaine.

Ne reste au PLU, en terme "d'habitat diffus", les constructions isolées ayant un intérêt patrimonial (anciens corps de ferme, constructions typique du secteur,...) classées Np, les petits groupes de constructions (Na) et les constructions isolées contemporaines dispersées en milieu agricole ou naturel classées Nh. Cela représente une surface de 14,3 ha.

Le secteur dédié aux activités économiques a nettement diminué. En effet, seule une légère extension est retenue pour la zone d'activité de la Plaine de Lachaup. Le secteur d'extension future, situé en zone humide, est abandonné. Il redevient agricole.

Les zones agricoles "pures", c'est-à-dire, habitats et activités non agricoles diffuses déduits, augmentent d'environ 3,5 ha (en partie par une délimitation plus fine des zones agricoles).

Enfin les zones naturelles "pures", habitats et activités diffuses déduits, augmentent de près de 17 ha, en partie par une délimitation plus fine des zones naturelles.

**En ce qui concerne l'agriculture**, ont été reclassées en "zones d'urbanisation" les zones agricoles du POS jouxtant des secteurs déjà urbanisés.

Ces surfaces sont estimées à 6 ha.

Par ailleurs, des secteurs urbanisés ou d'urbanisation future du POS retournent en zone agricole du PLU. Cela correspond à une surface d'environ 30 ha.

**En ce qui concerne l'impact sur les zones naturelles :**

Il faut rappeler que les secteurs de Rochazal et Crespillon étaient classés au POS en ND. En effet, ces deux secteurs ont été urbanisés dans les années 70. Ils avaient été classés en zone ND, peut-être pour un problème d'assainissement et du fait de leur caractère résidentiel diffus.

Les parties déjà bâties ont été reclassées en Nh pour environ 5 ha.

Par ailleurs, on notera un changement d'affectation de zones ND du POS en zone agricole A du PLU et inversement, des zones NC du POS en zone Nn du PLU.

Ces modifications ont été apportées grâce à l'utilisation de la photo aérienne.

**Bilan général :**

**Les constructions isolées ou faiblement groupées et les urbanisations existantes et futures consomment 20ha de moins qu'au POS : 8ha pour l'habitat et 12ha pour les activités économiques.**

Les urbanisations au sens strict consomment 6 ha de secteur classé agricole et en restituent près de 30 ha soit un bilan positif total de 24 ha.

Le bilan global est positif pour l'agriculture d'environ 3,5 ha du fait des arbitrages entre secteur agricole et secteur naturel.

Concernant la consommation par l'urbanisation des espaces naturels et forestiers (sachant qu'il n'y a pas d'exploitation forestière notable sur la commune), on observe qu'elle ne s'élève qu'à quelques milliers de m<sup>2</sup>.

Globalement, les espaces naturels et forestiers augmentent d'environ 17 ha.



# ANNEXES



# Extraits de textes législatifs et réglementaires

Accessibles sur le site Internet LEGIFRANCE : <http://www.legifrance.gouv.fr/>

---

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

---

⇒ DESSERTE PAR LES RESEAUX (CODE DE L'URBANISME : Art. L 111-4)

---

⇒ 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)

---

⇒ 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'HABITATION : Art. L 111-13)

---

⇒ LOTISSEMENTS (CODE DE L'URBANISME : Art. L 442-1 et suivants)

---

⇒ PUBLICITE (CODE DE L'ENVIRONNEMENT : Art. L 581-1 et suivants)

---

⇒ ELIMINATION DES DECHETS (CODE DE L'ENVIRONNEMENT : Art. L 541-1 et suivants)

---

⇒ 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'HABITATION : Art. L 511-1)

---

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

---

# Dossier "Consommation des Espaces Agricoles"

**Loi n°2010-874 du 27 Juillet 2010 de  
Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche**

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de CHATEAUVIEUX

Hautes-Alpes

### Dossier Consommation des Espaces Agricoles Loi n°2010-874 du 27 Juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche

Dossier présenté en CDCEA  
du 10 Février 2012

#### POS initial

Approuvée le : 28 Janvier 1975  
Révision partielle approuvée le : 27 Mai 1986  
Révision approuvée le : 7 mai 1990  
Modification approuvée le : 15 Juillet 1996  
Modification approuvée le: 24 Sept. 2002

#### REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal  
du : 21 Novembre 2011

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil  
municipal du :

Le Maire



François *ESTRANGIN*

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

*EURECAT*  
Karine *CAZETTES*





# Consommation des espaces agricoles



Ce chapitre sur la consommation des espaces agricoles fait référence à la Loi n°2010-874 du 27 Juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche qui introduit des dispositions telles que la consultation de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces agricoles (CDCEA) pour toute procédure d'élaboration et de révision de PLU. En effet, la loi inscrit l'agriculture et la forêt dans un objectif de développement durable des territoires, notamment par la lutte contre le gaspillage du foncier agricole.

## 1. L'agriculture à Châteauvieux : repères

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) communale représente 275 ha en 2000, soit 23% du territoire communal.

On dénombre en 2010 (RGA) 7 exploitations contre 9 en 2000.

La SAU des exploitations représente 255 ha en 2010 contre 323 ha en 2000.

La SAU moyenne par exploitation est de 36 ha en 2010, comme en 2000.

On assiste donc à une certaine concentration des exploitations en 10 ans, avec une baisse du fermage qui remonte de 20% à 36%, encore très loin de la moyenne départementale.

Simultanément, le travail agricole a baissé en nombre d'UTA, de 7 à 6 (équivalent temps plein annualisé).

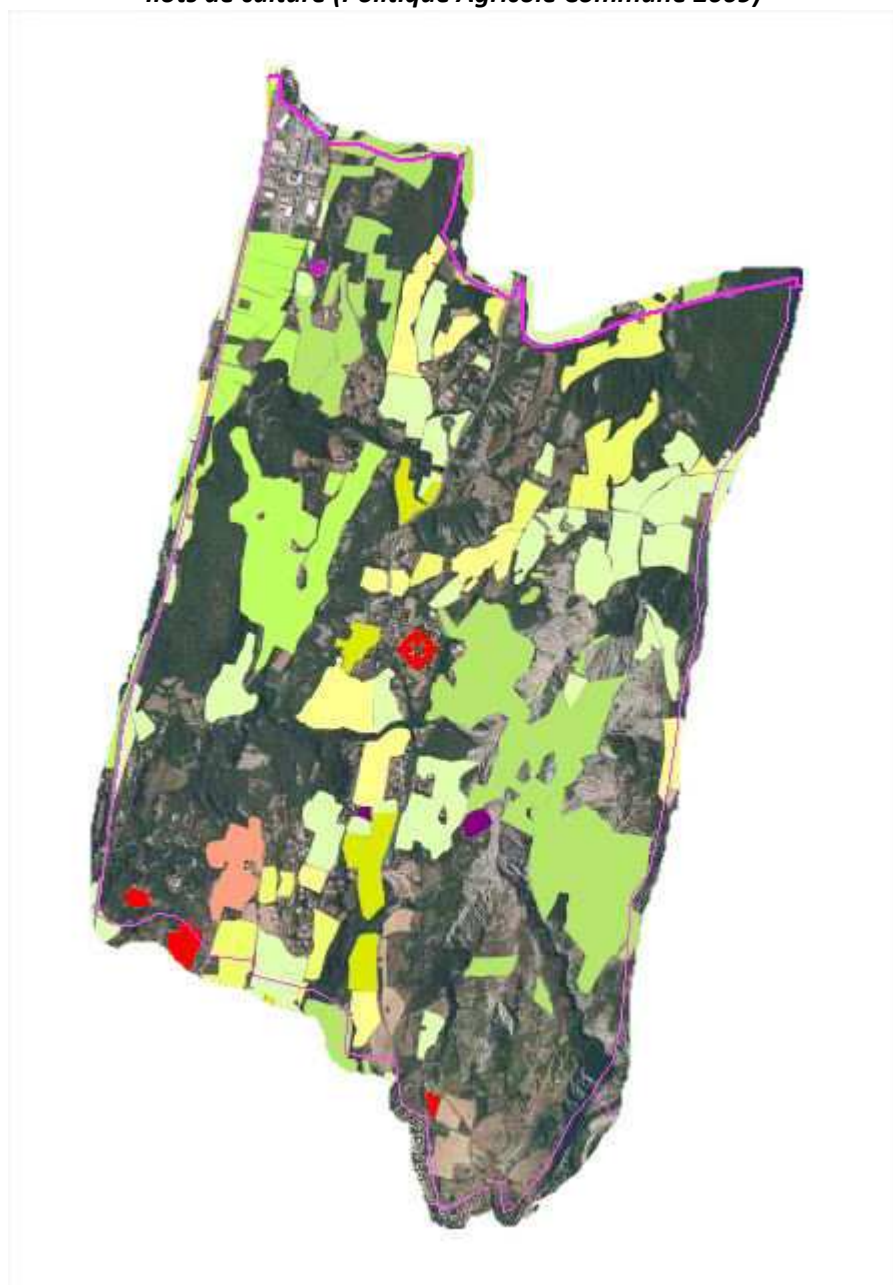
Les exploitants travaillent seuls, sans salariés permanents ni saisonniers, mais 3 sur 7 sont pluriactifs. Aucun moins de 40 ans et 71% n'ont pas de succession connue.

Les productions se répartissent entre productions végétales (céréales et fourrage) et élevages (bovins).



















Quatre bâtiments d'élevage sont présents sur la Commune.

Les déclarations PAC 2009 reflètent encore bien cette répartition des productions.

**Ilots de culture (Politique Agricole Commune 2009)**



- Sources : geoportail -

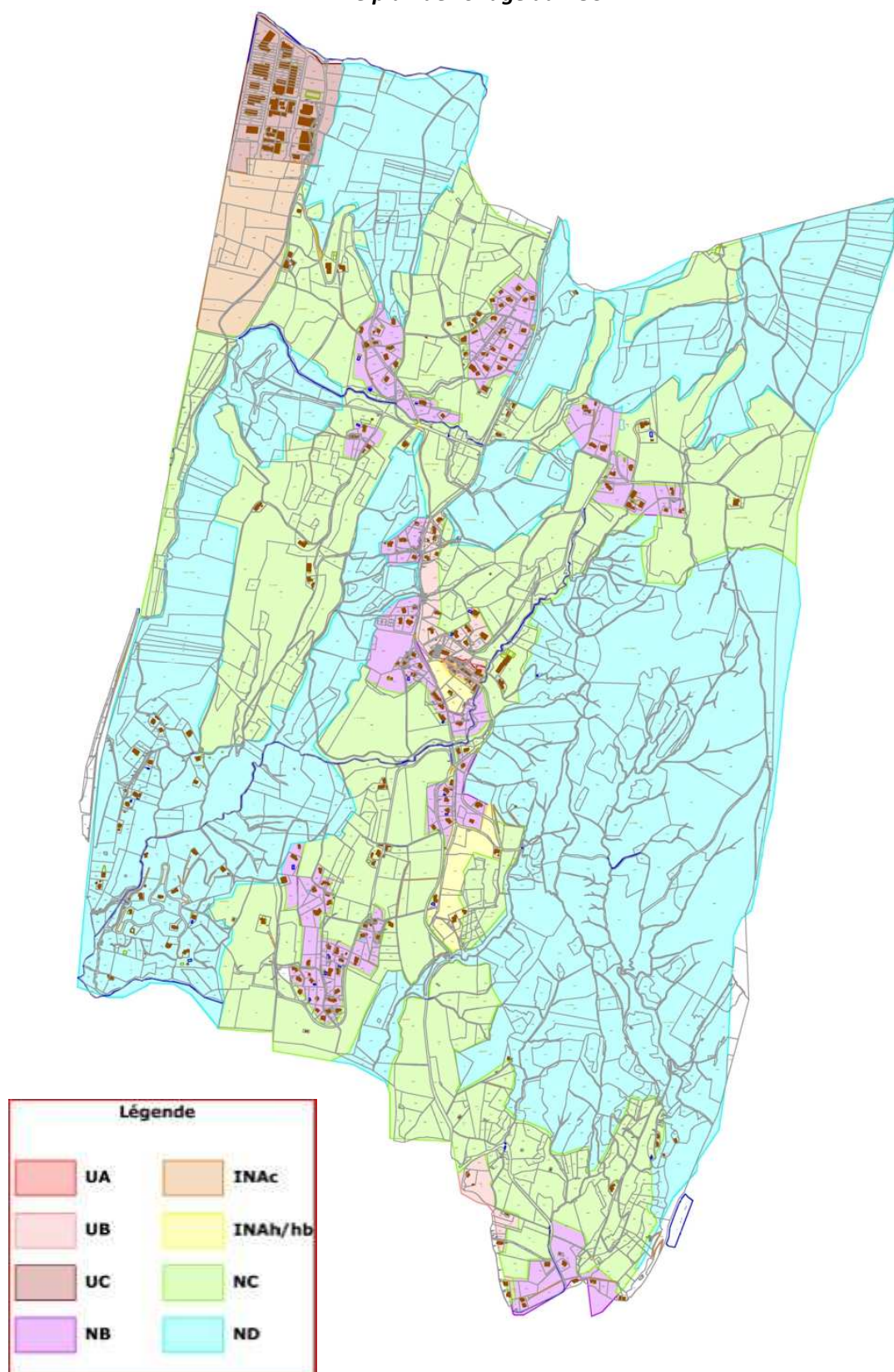
	Blé tendre		Fourrage		Autres oléagineux
	Maïs grain et ensilage		Estives landes		Protéagineux
	Orge		Prairies permanentes		Oliviers
	Autres céréales		Prairies temporaires		Divers
	Colza		Vergers		Non disponible
	Tournesol		Vignes		Limite communale



## 2. L'agriculture dans le Plan d'Occupation des Sols (POS)

Le POS de 2002 classait 260 ha en NC (zone de richesses liées au sol ou au sous-sol - zones en Vert).

*Le plan de zonage du POS*





### 3. Les choix du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Châteauevieux est une commune périurbaine de Gap qui a connu une croissance démographique importante ces dernières décennies.

De tradition agricole, elle connaît un mode de développement résidentiel d'autant plus fort qu'elle subit la pression foncière liée à la proximité de Gap.

La commune, qui voit la plupart de ses contraintes externalisées, s'intègre dans un environnement naturel très agréable et offre une qualité de vie aujourd'hui prisée.

Les habitants bénéficient d'une situation avantageuse qui leur permet de prétendre à cette qualité de vie, qu'ils désirent avant tout conserver, et cela grâce à un mode de développement approprié.

#### ■ La volonté communale

##### → En termes d'agriculture

L'un des objectifs communaux est de préserver les espaces agricoles, en :

- établissant des zones de protection stricte,
- construisant en continuité de l'urbanisation existante,
- consommant de façon modérée de l'espace agricole.

##### → En termes de développement

La commune de **Châteauevieux** a choisi d'augmenter sa population avec un objectif de 650 personnes à l'horizon 2025. La population est de 450 habitants en 2009. Cela représente une augmentation de 200 personnes, qui statistiquement correspond à la création de 100 logements. Les besoins en surfaces totales disponibles sont estimés entre 9 à 13 ha, correspondant à la somme des surfaces disponibles dans l'urbanisation et des surfaces d'extension de l'urbanisation.

##### → En termes d'aménagement

La commune a souhaité compléter l'urbanisation des secteurs déjà construits.

Cependant en raison de certaines contraintes (agricoles, paysagères, d'assainissement, de risques,...), tous les secteurs n'ont pas pu être urbanisés de la même façon.

#### ■ Les moyens et outils mis en œuvre

Les moyens mis en place pour répondre à ces objectifs sont :

##### → En termes de protection des espaces agricoles

- la mise en place d'un sous-zonage agricole. L'un Ac, essentiellement instauré autour des exploitations existantes pour leur permettre d'évoluer, l'autre Aa, zone de protection stricte pour lutter contre le "mitage" en zone agricole, maintenir les perspectives paysagères (notamment sur la plaine) et tenir compte de l'absence de réseaux.

##### → En termes de développement des constructions

- une surface moyenne par logement de 1.300 m<sup>2</sup> maximum pour limiter l'étalement urbain.

## ■ L'évolution des surfaces : du POS au PLU

### Cf. Carte 1

L'intérieur des zones déjà urbanisées offre encore quelques disponibilités. Ainsi, la surface utilisable pour l'habitat au PLU correspond essentiellement à une densification du tissu existant avec parfois extension de la zone plus quelques extensions d'urbanisation.

La surface agricole (Aa et Ac) représente 259 hectares au PLU.

Le tableau récapitulatif ci-dessous compare les surfaces du POS et du PLU après homogénéisation des présentations.

Les zones d'habitat comprennent les zones urbaines existantes, les zones à urbaniser et les zones d'habitat diffus dispersées en secteur agricole ou zone naturelle.

La zone d'activités économiques correspond à la zone de la Plaine de Lachaup.

Les zones agricoles pures comprennent les zones agricoles auxquelles on a ôté les secteurs déjà construits et qui ne sont plus dédiés à l'agriculture (secteurs désignés au PLU par Nh, Np et Na pour la partie déjà construite).

Les zones naturelles comprennent les zones naturelles "pures" hors habitat diffus,...

Tableau récapitulatif

Zones	POS	PLU	Différence
<b>Zones d'habitat</b>			
Urbanisation existante	8,73 ha	43,54 ha	34,81 ha
Urbanisation future	6,19 ha	9,11 ha	2,92 ha
Habitat diffus	47,75 ha	6,51 ha	-41,24 ha
<b>Total zones d'habitat</b>	<b>62,67 ha</b>	<b>59,15 ha</b>	<b>-3,52 ha</b>
<b>Zones économiques</b>			
Zone d'activités	13,16 ha	14,51 ha	1,35 ha
Zone d'activités future	13,51 ha		-13,51 ha
<b>Total zones économiques</b>	<b>26,67 ha</b>	<b>14,51 ha</b>	<b>-12,15 ha</b>
<b>Zones agricoles</b>			
Hors habitat et activités diffuses	251,58 ha	258,75 ha	7,17 ha
<b>Total zones agricoles</b>	<b>251,58 ha</b>	<b>258,75 ha</b>	<b>7,17 ha</b>
<b>Zones naturelles</b>			
Hors habitat et activités diffuses	366,09 ha	374,59 ha	8,50 ha
<b>Total zones naturelles</b>	<b>366,09 ha</b>	<b>374,59 ha</b>	<b>8,50 ha</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>707,00 ha</b>	<b>707,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

Les secteurs d'habitat existant augmentent de presque 35 ha entre le POS et le PLU. En effet, 6 ha étaient prévus au POS comme urbanisation future et près de 40 ha en zone NB (habitat diffus). Ces secteurs ont été depuis équipés, construits en totalité ou partiellement. Il convient alors de les classer logiquement dans une zone déjà urbanisée Ua ou Ub. De ce fait, les zones d'habitat diffus du POS sont en net recul.

Les zones d'urbanisation future augmentent par le seul fait du reclassement en AU des zones de Crespillon et de Rochazal, anciennement classées en ND.

Par ailleurs, ce que l'on caractérise par "habitat diffus" ce sont essentiellement les zones NB du POS qui représentaient une surface de 40 ha. Ces zones construites en totalité ou partiellement ont été intégrées dans un zonage de zone urbanisée au PLU.

Ne reste au PLU, en terme "d'habitat diffus", les constructions isolées ayant un intérêt patrimonial (anciens corps de ferme, constructions typique du secteur,...) classées Np et les constructions isolées contemporaines dispersées en milieu agricole ou naturel classées Nh. Cela représente une surface de 6,5 ha.

Le secteur dédié aux activités économiques a nettement diminué. En effet, seule une légère extension est retenue pour la zone d'activité de la Plaine de Lachaup. Le secteur d'extension future est abandonné. Il redevient agricole.

Les zones agricoles "pures", c'est-à-dire, habitats et activités non agricoles déduits, augmentent d'environ 7 ha (en partie par une délimitation plus fine des zones agricoles).

Enfin les zones naturelles "pures", habitats et activités diffuses déduits, augmentent de 8,5 ha, en partie par une délimitation plus fine des zones naturelles.

## ■ Impact de l'urbanisation sur les zones agricoles et naturelles

Cf. Cartes 2, et 3

Restitué à la zone agricole	ha	Pris à la zone agricole	ha	Pris à la zone naturelle	ha
ZA	12,33	Embeyrac Nord	1,56	Rochazal	5,02
Embeyrac Nord	0,23	Embeyrac Nord	0,18	Crespillon	2,83
Embeyrac Sud	1,50	Embeyrac Sud	0,16		
Bel Air	2,54	Bel Air	0,38		
La Pinée	0,63	Village	0,72		
Collet + Village	3,09	Basse Rue	0,45		
Pierre Grosse	1,41	La Calada	0,71		
Calada	4,14	Basse Rue	1,05		
Basse Rue	1,58				
Ségrier	1,39				
Ségrier	0,87				
<b>Total</b>	<b>29,72</b>	<b>Total</b>	<b>5,22</b>	<b>Total</b>	<b>7,85</b>

**Tableau récapitulatif de l'impact des zones urbaines ou à urbaniser sur les terres agricoles ou naturelles**

**En ce qui concerne l'agriculture**, ont été reclassées en "zones d'urbanisation" les zones agricoles du POS jouxtant des secteurs déjà urbanisés.

Ces surfaces sont estimées à 5 ha.

Par ailleurs, des secteurs urbanisés ou d'urbanisation future du POS retournent en zone agricole du PLU. Cela correspond à une surface d'environ 30 ha.

**En ce qui concerne l'impact sur les zones naturelles**, l'urbanisation nouvelle concerne :

- Les secteurs de Rochazal et Crespillon étaient classés au POS en ND. En effet, ces deux secteurs ont été urbanisés dans les années 70. Ces secteurs avaient été classés en zone ND, peut-être pour un problème d'assainissement et du fait de leur caractère résidentiel diffus.

Il ne s'agit-là que d'une régularisation de l'existant.  
Ces surfaces correspondent à 7,85 ha.

Par ailleurs, on notera un changement d'affectation de zones ND du POS en zone agricole A du PLU et inversement, des zones NC du POS en zone Nn du PLU.  
Ces modifications ont été apportées grâce à l'utilisation de la photo aérienne.

**Bilan général :**

**Les urbanisations au sens strict consomment 5 ha de secteur classé agricole et en restituent près de 30 ha soit un bilan positif total de 25 ha.**

## 4. Lexique

### ■ Zones du POS

- UA** Zone équipée et agglomérée de type centre village où les constructions peuvent être contigües les unes aux autres
- UB** Zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de village où les constructions sont généralement pas contigües les uns aux autres
- UC** Zone équipée réservée principalement aux activités artisanales, industrielles ou commerciales
- INAh** Zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, où la commune peut décider d'y autoriser des opérations d'urbanisme sous certaines conditions.  
A vocation principale d'habitat (zone du village)
- INAhb** Zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, où la commune peut décider d'y autoriser des opérations d'urbanisme sous certaines conditions.  
A vocation principale d'habitat à densité réduite
- INAc** Zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future, où la commune peut décider d'y autoriser des opérations d'urbanisme sous certaines conditions.  
A vocation principale d'activités (Zone de la Plaine de Lachaup)
- NB** Zone naturelle non protégée, desservie partiellement par des équipements que la commune ne prévoit pas de renforcer et dans laquelle il existe déjà des constructions.
- NC** Zone naturelle de richesses économiques (agriculture, élevage, exploitation des forêts, qu'il convient de sauvegarder).
- ND** Zone naturelle qui doit être protégée pour son intérêt écologique (conservation des sites et paysages par exemple) ou qui est par essence inapte à l'occupation du sol (risques naturels, relief,...)

### ■ Zones du PLU

- Ua** Zone Urbanisée - Centre de village ancien
- Ub** Zone Urbanisée - Habitat périphérique
- Uc** Zone à vocation économique
- AUba** Zone A Urbaniser d'habitat non continu nécessitant une opération d'aménagement
- AUbe** Zone A Urbaniser d'habitat non continu nécessitant la réalisation d'équipements
- AUc** Zone A Urbaniser dédiée aux activités économiques
- Aa** Zone agricole stricte
- Ac** Zone agricole constructible pour les besoins de l'agriculture
- Nn** Zone naturelle à protéger
- Nh** Zone d'habitat isolé
- Np** Zone naturelle où l'on autorise le changement de destination du bâti ancien pour son intérêt patrimonial
- Nh** Zone d'habitat isolé
- Na** Zone avec groupement d'habitations
- Nc** Zone naturelle où est autorisée la reconstruction des cabanons.

CHATEAUVIEUX

Evolution POS - PLU

Légende

UA

INAc

UB

INAh/hb

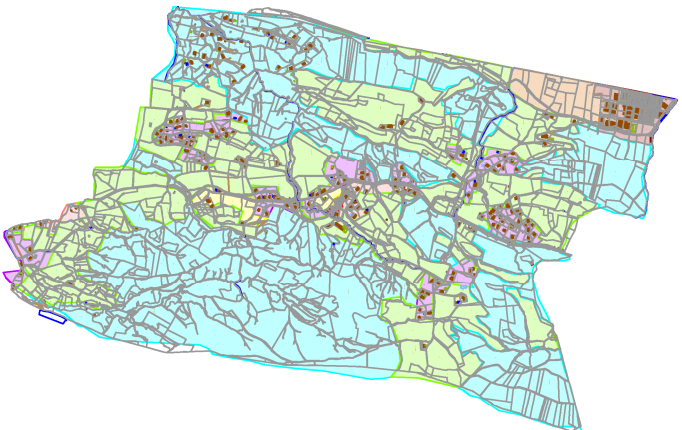
UC

NC

NB

ND

Plan de situation





CHATEAUVIEUX

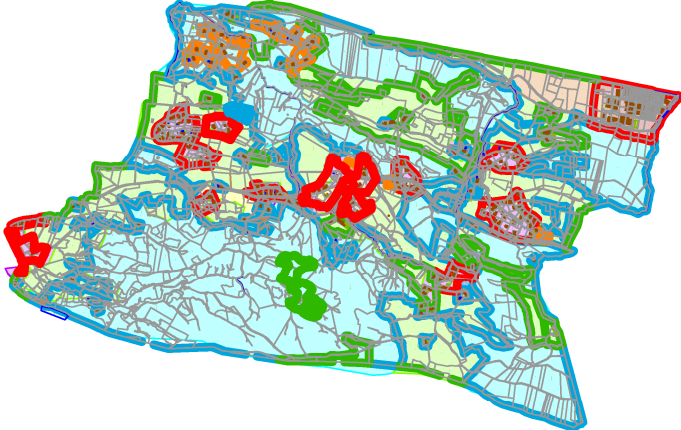
1

Evolution POS - PLU

Légende PLU

- Zone U
- Zone A
- Zone AU
- Zone N

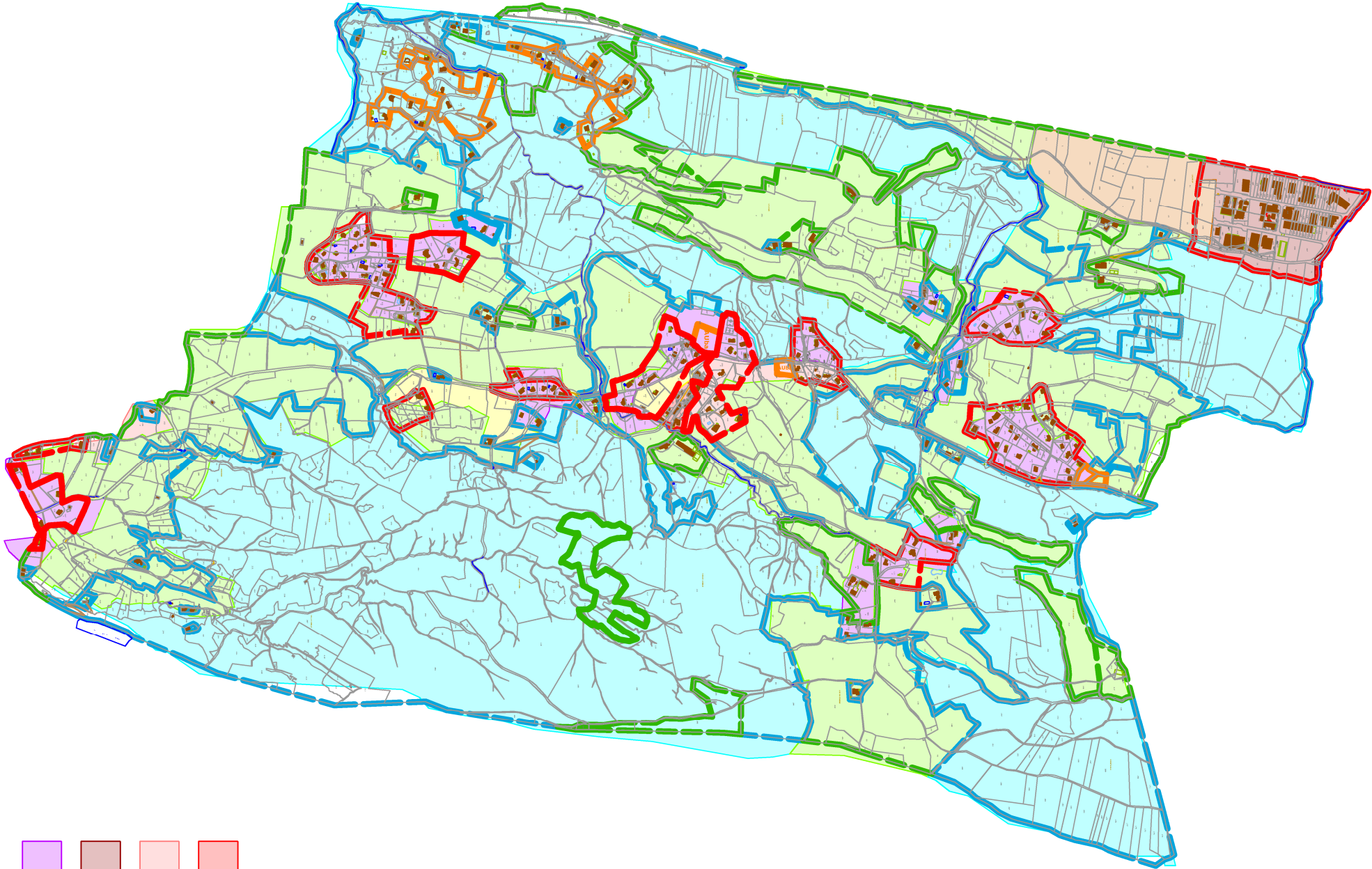
Plan de situation



Echelle

1 / 17000

Date



Légende POS

- UA
- INAc
- UB
- INAh/hb
- UC
- NC
- NB
- ND



2

CHATEAUVIEUX

Secteur Nord

Evolution POS - PLU

Légende PLU

Zone U

Zone A

Zone AU

Zone N

Pris à la zone agricole

Pris à la zone naturelle

Restitué à la zone agricole

Restitué à la zone naturelle

Zone U

Zone A

Zone AU

Zone N

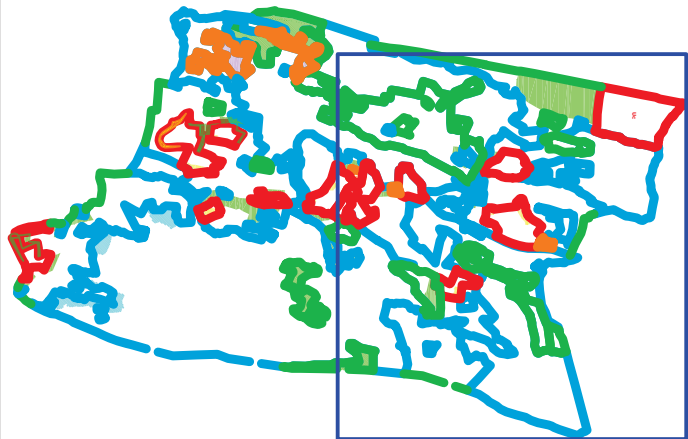
Pris à la zone agricole

Pris à la zone naturelle

Restitué à la zone agricole (A)

Restitué à la zone naturelle (Nn)

Plan de situation



Echelle

1/8500

Date



CHATEAUVIEUX  
Secteur Sud

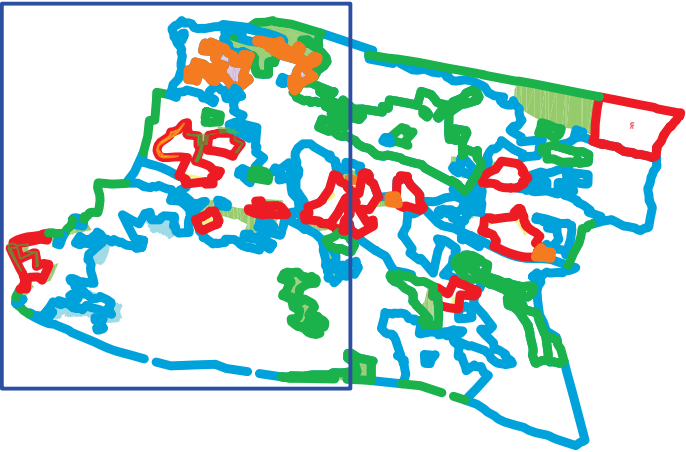
3

Evolution POS - PLU

Légende PLU

- Zone U
- Zone A
- Zone AU
- Zone N
- Pris à la zone agricole
- Pris à la zone naturelle
- Restitué à la zone agricole
- ND restitué à la zone agricole (A)
- Restitué à la zone naturelle
- NC restitué à la zone naturelle (Nn)

Plan de situation



Echelle

1/8500

Date

