

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

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	1
1. Les grands objectifs	1
2. Les objectifs opérationnels	2
3. Les objectifs chiffrés	5
LES ORIENTATIONS GENERALES	6
1. Les politiques	6
2. Les orientations thématiques	8
LA CARTOGRAPHIE	10

Les objectifs d'aménagement et de développement durables

1

La commune de Châteauneuf 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.

1. Les grands objectifs

A l'issue des réunions de travail de la commission municipale, trois objectifs principaux ont été retenus :

1. Rechercher un développement modéré, maîtrisé et équitable

- La commune, ayant connu un développement important des constructions qui s'est fait de manière disséminée, se veut aujourd'hui garante d'un mode de développement maîtrisé et modéré.

2. Améliorer la qualité urbaine

- L'absence de maîtrise d'urbanisation se fait aujourd'hui ressentir en termes d'aménagements urbains et d'équipements. Il convient d'y remédier.

3. Préserver et mettre en valeur le cadre naturel et bâti

- Le cadre naturel dans lequel s'inscrit la commune est l'une des raisons fortes de son attractivité et se révèle être le socle sur lequel repose la qualité de vie qu'elle offre. Dans ce contexte, la préservation de l'environnement naturel s'avère nécessaire de même que la mise en valeur du patrimoine bâti.

2. Les objectifs opérationnels

Chacun des grands objectifs se traduit en objectifs secondaires ou opérationnels.

1. Rechercher un développement modéré, maîtrisé et équitable

Objectifs secondaires	Déclinaisons	Contraintes
Permettre une constructibilité modérée et équitable dans les hameaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Etendre l'urbanisation de certains secteurs ▪ Développement progressif ? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La dissémination de constructions existantes relevant d'un développement mal maîtrisé ▪ Le nombre important des hameaux (14)
Renforcer l'attractivité du chef-lieu	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Densifier les constructions du cœur de village ▪ Créer un ensemble avec l'ancien village, l'église, la mairie et de la salle polyvalente ▪ Rendre le cœur de village plus attrayant 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le relief ▪ L'implantation de la mairie et de la salle polyvalente à l'écart de l'ancien village ▪ Peu de terrains communaux dans cette zone ▪ La structure bâtie actuelle
Ne pas créer de nouveaux hameaux	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre des constructions dans les "dents creuses" ▪ Ouvrir des zones constructibles strictement en continuité de hameaux déjà existants 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le changement des mentalités
S'ouvrir à la mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Offrir une diversité de logements et de foncier ▪ Favoriser la création de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un contexte communal actuel éloigné de la mixité sociale
Compléter la zone d'activités (ZA) de Lachaup	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sécuriser l'accès ▪ Rendre la ZA existante plus attrayante et plus fonctionnelle ▪ Prévoir une extension maîtrisée de la ZA 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La complexité de la création du rond-point de la RN 85 ▪ Les insuffisances et les inadaptations de l'aménagement de la ZA et son côté excentré ▪ Une absence de structure de fédération des acteurs économiques entre eux

2. Améliorer la qualité urbaine

Objectifs secondaires	Déclinaisons	Contraintes
Améliorer les espaces urbains	<ul style="list-style-type: none"> Aménager une place dans l'ancien village Rendre le cœur de village plus attrayant Améliorer les espaces publics de la ZA Améliorer les espaces publics dans les hameaux 	<ul style="list-style-type: none"> Le manque de maîtrise foncière communale La faible densité du chef-lieu La composition urbaine existante figée dans la ZA
Achever les équipements lourds	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer les sorties sur la RN 85 Améliorer l'assainissement, notamment dans la ZA Etendre l'assainissement collectif 	<ul style="list-style-type: none"> Le coût important des aménagements sécurisés
Améliorer les déplacements	<ul style="list-style-type: none"> Reconsidérer la desserte des quartiers riverains le long de la RN 85 Relier les hameaux entre eux Favoriser les déplacements doux 	<ul style="list-style-type: none"> La dangerosité des carrefours de la RN 85 Le relief

3. Préserver et mettre en valeur le cadre naturel et bâti

Objectifs secondaires	Déclinaisons	Contraintes
Conserver la qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'attractivité du chef-lieu Améliorer les déplacements Améliorer la qualité urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> Pression foncière forte Passer d'une qualité de vie reçue à une qualité de vie choisie
Protéger les espaces naturels, forestiers, les paysages et le patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur les espaces naturels et le bâti Veiller à l'intégration paysagère de l'urbanisation Veiller à la qualité d'usage des espaces Protéger les oratoires 	<ul style="list-style-type: none"> Pression foncière forte
Préserver les espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> Limitier la constructibilité Protéger les espaces agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> Pression foncière forte Avenir de l'activité agricole en péril
Limitier le mitage	<ul style="list-style-type: none"> Permettre des constructions dans les "dents creuses" Ouvrir des zones constructibles uniquement en continuité des urbanisations déjà existantes Pas de nouveaux hameaux 	<ul style="list-style-type: none"> Le changement des mentalités

3. Les objectifs chiffrés

Objectif démographique à 15 / 20 ans : 650 personnes en 2025

(Rappel : 1990 : 332 hab, 1999 : 408 hab, 2007 : 438 hab, 2009 : 450 hab)

Population permanente supplémentaire attendue : + 200 personnes

Logements

Nombre de résidences principales supplémentaires nécessaires : **+ 100 RP**

Nombre de résidences secondaires supplémentaires vraisemblables : **+ 0 RS**

Total de logements supplémentaires : **+ 100 logements**

- Dont dans le bâti existant : **+/- 15 logements**
- Dont sur des terrains non construits ou à densifier : **+ 85 logements**
 - Soit une superficie de terrains constructibles de : **+/- 9 à 13 ha**

Activités

Objectif à satisfaire (superficies, typologie) : **Oui (à définir)**

Incidence sur les réseaux

Population en pointe attendue : **650 RP + 96 RS + 15 touristes = 761 personnes**

Ressource actuelle en eau potable : **432 m³/Jour ⇒ 2160 personnes**

Capacité d'assainissement : Raccordé aux **STEP de Tallard (3.700 EH)** et de **Neffes/Pelleautier (2.700 EH)**

Electricité : Pas de problème

Détail de la capacité d'accueil touristique :

- 2 gîtes : 8 personnes
- 2 meublés : 7 personnes
- 24 résidences secondaires : 96 personnes
- ⇒ Total : 111 personnes

Les orientations générales

1. Les politiques

- Répartir la constructibilité de façon modérée et équitable sur les différents hameaux
- Améliorer l'attractivité du chef-lieu
- Préserver le cadre de vie

- Poursuivre les équipements lourds
- Conforter les équipements collectifs (médiathèque, salle des fêtes, mairie, etc...)
- Limiter la constructibilité aux secteurs desservis

- Faciliter une certaine densification
- Améliorer le fonctionnement de la Zone d'Activités
- Favoriser les opérations d'aménagement

- Pas de constructibilité dans les zones naturelles
- Protection de certains boisements
- *(Peu de menaces sur les espaces naturels)*

- Etablir des zones de protection stricte (A)
- Construire en continuité de l'urbanisation existante
- Consommer de façon modérée de l'espace agricole

- Protection de certains boisements
- *(Peu de menaces)*

- Maintenir les trames vertes

Politiques d'aménagement	<ul style="list-style-type: none">•Zonage•Règlement (augmentation du COS...)•Politique foncière•Emplacements Réservés•Espaces Boisés Classés (EBC)•L 123-1-5-7° du CU (protection paysagère et patrimoniale)•Orientations d'Aménagement et de Programmation
Politiques d'équipement	<ul style="list-style-type: none">•Zonage•Règlement•Emplacements réservés•Servitude pour le passage de réseaux•Participation pour Voiries et Réseaux (PVR)
Politiques d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none">•Zonage•Règlement•Emplacements réservés•Orientations d'Aménagement et de Programmation
Politiques de protection des espaces naturels	<ul style="list-style-type: none">•Zonage•Règlement•Espaces Boisés Classés (EBC)•L 123-1-5-7° du CU (protection paysagère et patrimoniale)
Politiques de protection des espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none">•Zonage•Règlement•Création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP)
Politiques de protection des espaces forestiers	<ul style="list-style-type: none">•Zonage•Règlement•Espaces Boisés Classés (EBC)
Politiques de préservation et remise en bon état des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none">•Zonage•Règlement•Espaces Boisés Classés (EBC)

2. Les orientations thématiques

• S'ouvrir à la mixité sociale



• Accompagner la politique communautaire des déplacements doux



• Accompagner le développement des communications numériques
• (ADSL disponible sur toute la commune)



• Permettre l'implantation de commerces sur le village sans réaliser des équipements lourds



• Compléter la Zone d'Activités de Lachaup (petite extension et bouclage de la voirie)



• Réaliser la médiathèque (Septembre 2011)
• Développer les sentiers de randonnée / VTT



• Ne pas dépasser une surface moyenne de 1.300 m² par logement



L'habitat	<ul style="list-style-type: none">• Zonage• Règlement• Servitude pour mixité sociale• Opération communale
Les transports et déplacements	<ul style="list-style-type: none">• Zonage• Tracés de principe• Emplacements réservés• Politiques supracommunales
Le développement des communications numériques	<ul style="list-style-type: none">• Politiques supracommunales
L'équipement commercial	<ul style="list-style-type: none">• Zonage• Règlement
Le développement économique	<ul style="list-style-type: none">• Zonage• Règlement• Emplacements réservés• Orientations d'aménagement et de programmation
Le développement des loisirs	<ul style="list-style-type: none">• Politiques intercommunales
La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none">• Zonage• Règlement• Opération d'aménagement d'ensemble• Majoration des taxes sur le foncier non bâti

La cartographie

Commune de Châteauneuf

