

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de CHABOTTES

Hautes-Alpes

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

### PLU initial

Approuvé le : 6 Septembre 2007

Modifié le : 13 Décembre 2012

Révisions simplifiées n°1&2 du : 13 Décembre 2012

Modification simplifiée du : 16 Janvier 2014

### REVISION

Arrêtée par délibération du conseil municipal du :

29 Juin 2018

**Roland AYMERICH, Maire**

Approuvée par délibération du conseil municipal du :

11 Avril 2019

**Roland AYMERICH, Maire**



**SCOP EURECAT, Urbanistes**

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : [contact.eurecat@gmail.com](mailto:contact.eurecat@gmail.com)

# Sommaire

<b>LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</b>	<b>1</b>
1. Les grands objectifs	1
2. Les objectifs opérationnels	2
<b>LA CARTOGRAPHIE</b>	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
1. Les politiques	4
2. Les orientations thématiques	6
3. Les objectifs chiffrés	10

# Les objectifs d'aménagement et de développement durables

1

Le développement démographique et économique de Chabottes au cours des trois dernières décennies a donné à la commune le rôle et le statut de "bourg relais" tel que défini dans le SCoT de l'Aire gapençaise auquel elle appartient.

Chabottes est désormais, avec Saint-Jean-Saint-Nicolas un "pôle" important de la vallée du Drac, sur la route des stations de ski (villages de la Haute et Basse Plaine).

Trois entités villageoises, de part et d'autre du Drac, constituent l'armature urbaine principale de la commune : La Basse Plaine, la Haute Plaine, centre administratif de la commune en rive gauche et Chabottes-village, en rive droite.

Consciente des richesses de son territoire, qu'elles soient naturelles, paysagères ou patrimoniales, la commune souhaite poursuivre un développement urbain qui soit maîtrisé et plus qualitatif.

## 1. Les grands objectifs

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

### 1. Assurer un développement maîtrisé de la commune

La commune a subi une forte croissance démographique entre 1982 et 2007. Cette tendance s'est nettement ralentie depuis. Cela a permis d'accueillir de nouvelles populations en les fixant sur place par l'emploi. Mais, même si Chabottes présente encore une population assez jeune, la tendance est au vieillissement.

C'est pour cette raison que la commune souhaite poursuivre son développement mais pas à n'importe quel prix ni à n'importe quelle condition (un développement "supportable" et qualitatif).

### 2. Conforter voire développer les activités économiques

Chabottes compte de nombreux emplois sur place dans des domaines très divers (agriculture, agro-alimentaire, construction, services,...), occupés par les deux tiers de la population communale.

Le maintien d'une population dynamique en milieu rural passe par le confortement voire le développement de l'emploi sur place. C'est cette politique que la commune souhaite pérenniser.

### 3. Prendre en compte le cadre de vie dans le développement communal

L'attrait de Chabottes réside entre autres dans le fait qu'elle soit une commune rurale située dans un environnement de qualité, offrant de nombreux services et commerces à la population. Le respect de ce cadre de vie, au sens large, sera un des fils conducteurs de ce PLU.

## 2. Les objectifs opérationnels

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

### 1. Assurer un développement maîtrisé de la commune

Soutenir la croissance démographique

Accueillir de jeunes familles

Conforter la Haute Plaine comme centre géographique, administratif et économique de la commune

Conforter les villages et hameaux existants et contenir l'étalement urbain

Privilégier la densification de l'urbanisation, la réhabilitation et la rénovation des logements existants

### 2. Conforter voire développer les activités économiques

Conforter l'emploi sur place

Développer les commerces, les services de proximité et l'artisanat

Préserver l'activité agricole (exploitation, foncier)

Développer un accueil touristique diversifié

### 3. Prendre en compte le cadre de vie dans le développement communal

Maintenir la particularité rurale de la commune

Préserver\* les richesses et ressources naturelles, paysagères (bocage) et patrimoniales

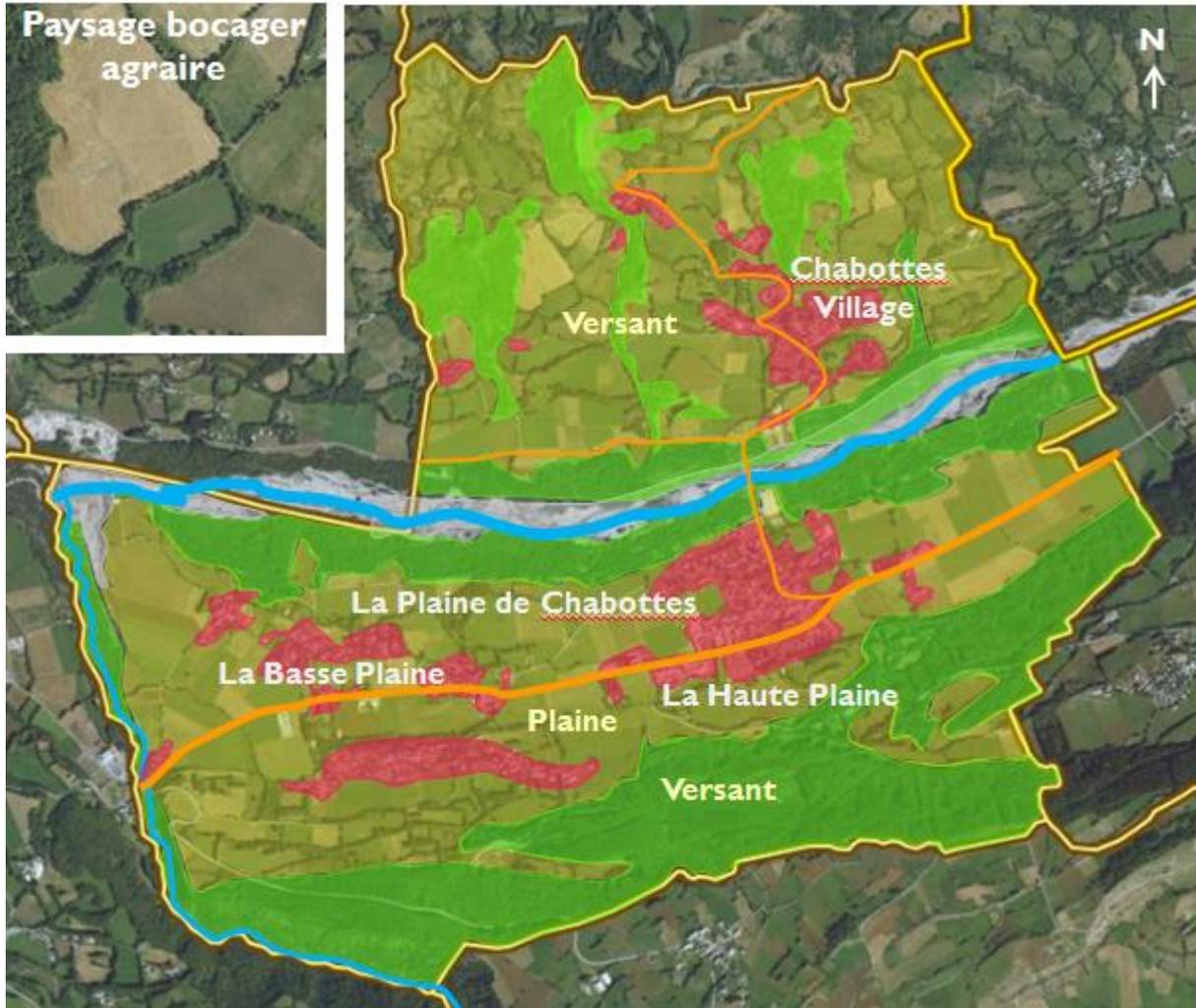
Respecter les identités urbaines existantes (trois pôles : Basse Plaine, Haute Plaine, Chabottes-village)

*\* Préserver : Terme employé pour donner une réponse précise à une menace avérée, mais pas pour autant une sanctuarisation de la nature : Préserver, c'est "sauver d'un mal", selon le Littré et l'étymologie latine.*

# La cartographie

## Commune de Chabottes

### Organisation du territoire communal



-  Zones urbanisées
-  Voirie principale RD994
-  Voirie secondaire
-  Espaces agricoles
-  Espaces boisés (communaux et privés)
-  Le Drac et son lit
-  Torrent d'Ancelle

# Les orientations générales

## 1. Les politiques

- Développer la centralité de la Haute Plaine
- Préserver l'équilibre partie bâtie / partie agricole / partie forestière
- Maintenir les espaces agricoles homogènes
- Définir des pôles de développement prioritaire (La Haute Plaine)

Politiques  
d'aménagement

- Renforcer les équipements publics (mairie, bibliothèque, médiathèque, extension de l'école, stationnements,...)
- Augmenter la capacité de la STEP intercommunale (SIVU Moyen Champsaur)
- Améliorer les réseaux d'eau potable et d'assainissement
- Aménager des espaces de vie

Politiques  
d'équipement

- Encourager la réhabilitation et la rénovation des logements existants
- Maitriser l'urbanisation du Village (Fromagerie Ebrard au Chemin des Oliviers comme limite d'urbanisation) et des hameaux
- Renforcer l'urbanisation dans la Haute Plaine
- Procéder par opérations d'aménagement d'ensemble
- Veiller à la qualité architecturale

Politiques  
d'urbanisme

- Redéfinir des limites franches à l'urbanisation (interface urbanisation / terres agricoles)
- Veiller à la qualité architecturale, urbanistique et paysagère (insertion dans le site)
- Maintenir la silhouette de Chabottes-village et les points de vues dynamiques (Pont du Drac, les Grands Prés)

Politiques des  
paysages

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel (forêts, zones humides, bocage,...)
- Définir des pôles de développement prioritaire

Politiques de  
protection des  
espaces naturels

- Maintenir et protéger les terres agricoles
- Eviter le mitage
- Veiller à l'interface entre exploitations agricoles et urbanisation
- Permettre les évolutions et la diversification des exploitations (agrotourisme,...)

Politiques de  
protection des  
espaces agricoles

- Préserver les grands espaces forestiers
- Mettre en valeur la forêt comme support de développement touristique
- Poursuivre l'exploitation de la forêt communale (gestion ONF)

Politiques de  
protection des  
espaces forestiers

- Protéger les réseaux hydrauliques naturels (zones humides)
- Redéfinir les trames vertes à l'échelle communale

Politiques de  
préservation et  
remise en bon état  
des continuités  
écologiques



- Zonage
- Règlement
- Politiques foncières
- Emplacements réservés (ER)
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- L 151-19 et L 151-23 du CU (protections patrimoniale et paysagère)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Zonage
- Règlement
- Emplacements réservés (ER)
- Servitude pour le passage de réseaux
- Participations



- Zonage
- Règlement
- Emplacements réservés
- Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Zonage
- Règlement
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- L 151-19 et L 151-23 du CU (protections patrimoniale et paysagère)



- Zonage
- Règlement
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- L 151-19 et L 151-23 du CU (protections patrimoniale et paysagère)



- Zonage
- Règlement
- Création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP)



- Zonage
- Règlement
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- L 151-19 et L 151-23 du CU (protections patrimoniale et paysagère)



- Zonage
- Règlement
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- L 151-19 et L 151-23 du CU (protections patrimoniale et paysagère)

## 2. Les orientations thématiques

- Accueillir une nouvelle population
- Maintenir le parcours résidentiel
- Favoriser la réhabilitation du bâti existant et la rénovation des logements
- Privilégier la densification

L'habitat

- Accompagner la politique intercommunale de déplacements (navette,...)
- Mettre en œuvre une politique pour le covoiturage

Les transports et déplacements

- Accompagner et soutenir le développement des communications numériques (politique supra-communale)

Le développement des communications numériques

- Néant

L'équipement commercial

- Favoriser la création d'emplois sur la commune (agriculture, artisanat,...)
- Favoriser la mixité fonctionnelle urbaine
- Renforcer les secteurs d'activités
- Renforcer les services et commerces de proximité
- Préserver l'agriculture et faciliter son évolution
- Diversifier l'accueil touristique

Le développement économique

- Poursuivre le développement des activités sportives
- Mettre en valeur les circuits de randonnées
- Remettre à niveau les équipements sportifs et de loisirs

Le développement des loisirs

- Améliorer sensiblement la densité actuelle
- Construire en continuité de l'existant
- Procéder par opérations d'aménagement d'ensemble
- Tendre vers une densité de 15 logements/ha

La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain



- Zonage
- Règlement
- Servitude pour mixité sociale
- Opération communale



- Zonage
- Tracés de principe
- Emplacements réservés
- Politiques supracommunales



- Politiques supracommunales



- Zonage
- Règlement



- Zonage
- Règlement
- Emplacements réservés
- Orientations d'aménagement et de programmation



- Politiques intercommunales



- Zonage
- Règlement
- Opération d'aménagement d'ensemble
- Majoration des taxes sur le foncier non bâti

# Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## 1. Bilan du PLU actuel

### *La densité actuelle dans le PLU de 2007*

Zones urbanisées	Surfaces des zones urbanisées (ha)	Nombres de logements	Surfaces construites (ha)
UA - Centres anciens	11,44	114	9,77
UB - Périphérie	66,63	371	53,03
AUH	10,78	0	0
<b>Total</b>	<b>88,85</b>	<b>485</b>	<b>62,80</b>

- Dans les centres anciens, la densité actuelle est de **11,67 logements/ha** soit 857 m<sup>2</sup> par logement.
- Dans les zones UB, secteurs de développement de l'urbanisation, la densité actuelle est de **7 logements/ha** soit 1.429 m<sup>2</sup> par logement.

### *Les surfaces résiduelles dans le PLU de 2007*

- La surface disponible dans les centres anciens (**zones UA**) est de **1,67 ha**, ce qui peut correspondre à la création de 20 logements supplémentaires (base de 850 m<sup>2</sup> par logement).
- La surface disponible dans les **zones UB** est de **13,61 ha**, ce qui peut correspondre à la création de 151 logements supplémentaires (base de 900 m<sup>2</sup> par logement). Ceci correspond à un accroissement de population (résidents permanents) de **302 personnes** (151x2 personnes).
- La surface disponible dans les zones AUH est de **10,78 ha**, ce qui peut correspondre à la création de 162 logements supplémentaires (moyenne de 15 logements à l'hectare [667 m<sup>2</sup>/logt), soit une augmentation de **324 personnes** supplémentaires.

Dans le PLU présenté, la capacité d'accueil en surface disponible est de **7,38 ha**.

La surface disponible dans les zones destinées aux activités, qu'elles soient artisanales, commerciales ou industrielles (**zones Uc, AUc**) est de **1,98 ha**.

## 2. Consommation de l'espace depuis les 11 dernières années

L'analyse de la consommation de l'espace en matière d'habitat sur les onze dernières années (2007-2017), soit depuis l'élaboration du PLU, montre que la surface moyenne par logement est de **1.134 m<sup>2</sup> (8,8 logts/ha)**. Dans l'esprit de la loi, il faut être plus vertueux.

Sur la période, la consommation de l'espace pour l'habitat est de **11,46 ha**.

Sur le même laps de temps, ce sont **5,89 ha** consommés pour de l'activité économique, agricole ainsi que les équipements :

<b>HABITAT</b>	11,46 ha
<b>ARTISANAT/COMMERCES/INDUSTRIE</b>	2,76 ha
<b>EQUIPEMENT</b>	0,23 ha
<b>AGRICOLE</b>	2,90 ha
<b>TOTAL</b>	<b>17,35 ha</b>

## 3. En conclusion

Rappel : la densité **moyenne** en zone U pour l'habitat (hors centre ancien) est de **7 logements à l'hectare**.

Sur les 11 dernières années, la densité nette moyenne des constructions est de **8,8 logements à l'hectare**.

Afin de modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain, le PADD projette, pour les prochaines années, de consommer moins d'espace tout en le consommant mieux.

**L'objectif pour la commune est :**

- D'optimiser le potentiel du **tissu urbain existant** en favorisant :
  - Le remplissage (et la densification) des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe déjà Urbanisée (dents creuses),
  - La construction en continuité de l'existant,
  - La densification des secteurs A Urbaniser (principalement) en améliorant la densité moyenne actuelle (OAP et opérations d'aménagement d'ensemble),
  - La réhabilitation du bâti existant
- De lutter **contre l'étalement urbain** en optant pour :
  - Un objectif démographique réaliste et modéré,
  - Un souci de préservation des terres agricoles et naturelles,
  - Une meilleure cohérence entre urbanisation et capacité d'équipement,
  - L'obligation de réduire les espaces constructibles du PLU.

La densité **nette moyenne** des logements dans les nouvelles opérations sera à minima de **15 logements à l'hectare**.

Afin de tenir compte de l'espace consommé pour la viabilisation des surfaces à urbaniser, cette densité nette peut être majorée d'un **coefficient d'opérationnalité** (ou de viabilisation) égal à **1,2** (20 % supplémentaires) qui correspond aux besoins de l'aménagement de la zone (voirie, stationnement, aire de retournement, ...).

## 4. Les objectifs chiffrés

**Objectif démographique en 2030 (12 ans) : 1.015 personnes**

Rappel : 1999 : 610 hab, 2008 : 741 hab, 2012 : 785 hab, 2018 : 863 hab

Evolution 2008-2018 : +16,46% soit +1,65%/an

**Population permanente supplémentaire attendue**

**+ 152 personnes**

### LOGEMENTS

Nombre de résidences principales (RP) supplémentaires nécessaires	+ 76 RP
Nombre de résidences secondaires (RS)	+ 0 RS supplémentaires
Gîtes	+ 5 Gîtes
Desserrement (12 ans)	40 logements

Total de logements supplémentaires	+ 121 logements
------------------------------------	-----------------



Dont dans le bâti existant	+/- 10 logements
Dont sur des terrains non construits ou à densifier	+ 111 logements

Soit une superficie de terrains constructibles de : (Au moins une densité moyenne de 15 logts/ha dans les zones AU)	<b>+/- 7,4 ha</b>
--	-------------------

### ACTIVITES

Nombre de lits touristiques supplémentaires vraisemblables (Campings)	+ 30 lits touristiques
---	------------------------

Objectif à satisfaire pour activités artisanales, commerciales et industrielles	<b>2,15 ha</b>
---	----------------

### INCIDENCES SUR LES RESEAUX

Population	Actuelle		Augmentation	Attendue	
	Taux de remplissage			Taux de remplissage	
En résidences principales	<b>863</b>	100%	<b>+ 171</b>	<b>1.034</b>	100%
En résidences secondaires	<b>1.176</b>	80%	<b>+ 0</b>	<b>1.176</b>	80%
En lits touristiques	<b>753</b>	80%	<b>+ 50</b>	<b>803</b>	80%
<b>TOTAL</b>	<b>2.792</b>	<b>2.406</b>	<b>+ 221</b>	<b>3.013</b>	<b>2.617</b>

<b>En pointe théorique attendue</b>	<b>3.013 personnes</b>
<b>En pointe fonction du taux de remplissage</b>	<b>2.617 personnes</b>

Eau potable	Ressource actuelle : 32,3 l/s soit 2.790 m <sup>3</sup> /jour ➔ <b>14.000 personnes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Captages des Fontêtes: 2,3 l/s (alimentation de la Basse Plaine)</li> <li>• Puits de Chabottes : 30 l/s avec à terme la possibilité à terme de de l'abandonner au profit du Puits des Choulières (250 l/s) géré par le SIENAD</li> </ul>
-------------	---

Assainissement	1 station d'épuration d'une capacité de 17.000 EH à laquelle sont reliées 4 autres communes (Ancelle, St Jean St Nicolas, St Léger les Mèlèzes, St Michel de Chaillol) avec projet d'extension de la capacité (projet pour 2020)
----------------	--

## 5. En résumé

1. PLU 2007	2. Objectif	3. PLU présenté
<b>Surfaces Urbaines et A Urbaniser (habitat)</b>		
88,85 ha	Réduction	54,43 ha
<b>Surfaces économiques</b>		
7,70 ha	Réduction	6,73 ha
<b>Surfaces touristiques et de loisirs</b>		
10,84 ha	Réduction	8,60 ha
<b>Surfaces disponibles pour l'habitat</b>		
26,05 ha	+/- 7,4 ha	7,38 ha (soit 72% de réduction)
<b>Densités des zones</b>		
Ub : 7 logts/ha	Densité moyenne : 15 logts/ha	Moyenne en zone AU : 15 logts/ha

NB : Imposer une densité minimale dans des zones Urbaines n'est pas permis par le Code de l'Urbanisme sauf à être situé "à proximité des transports collectifs existants ou programmés". Ce n'est pas le cas pour la commune de Chabottes.

**L'important est de retenir les efforts consentis par la commune en matière de réduction des surfaces à construire et donc de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**