

# CHAPITRE III / CONSOMMATION FONCIERE

---

# III.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Gapençaise (SCOT de l'Aire Gapençaise)

*La commune est rattachée au SCOT de l'Aire Gapençaise*

## **III.2 Analyse de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)**

---

### III.2.1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF A PARTIR DE LA COMPARAISON DE L'EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS ENTRE 2006 ET 2019 (BASE OCSOL06 ET BASE OCSOL14-PACA MIS A JOUR CHADO 2019 DES TERRITOIRES ARTIFICIALISES)

Rappel de la Méthode de création de la base de données régionale d'occupation du sol 2006-2014 :

*Il est à noter que les différentes classes d'occupation du sol ont été obtenues par différents procédés de production allant de la simple PIAO (Photo-Interprétation Assistée par Ordinateur) à des classifications d'images satellites ou traitements de fichiers vectoriels SIG.*

*De ce fait, certaines classes ont des précisions différentes tant au niveau du tracé que de la pertinence.*

- **L'urbain** a été traité par analyse cadastrale et PIAO, ce qui en fait un poste de niveau 1 fiable à très fiable. Les réseaux routiers et ferrés ont été traités via des zones tampons sur la BD Topo de l'IGN.
- **L'agricole** a été traité en classifications d'images Landsat 8 (15m de résolution) sur plusieurs dates dans la même année. La précision des traits est donc moindre, mais reste en adéquation avec l'échelle de rendu souhaité. De plus, une intégration partielle des limites de la BD Topo et du RGP permet d'en affiner à la fois le tracé et la pertinence. Les zones à forte densité de serres ont été traitées par PIAO.
- **Les milieux naturels** ont été traités par classification des images SPOT 6. Il faut toutefois noter que la caractérisation des milieux de transition (en mutation, ouverture des forêts, etc.) est très problématique et que la donnée de l'IFN a été mise à contribution pour affiner les résultats.
- **Les zones humides** ont été traitées essentiellement par PIAO avec l'aide de bases de données notamment pour la Camargue et les tourbières en altitude. Ces postes sont donc assez fiables malgré la difficulté à les caractériser.
- **Les surfaces en eau** ont été traitées en partie par traitement SIG, notamment pour les cours d'eau et le trait côtier, et en partie par PIAO pour les plans d'eau et les lagunes.

*L'échelle de restitution requise pour la base de données d'occupation du sol régionale devra être comprise entre le 1/50 000 ° et le 1/100 000 °. Généralement, on admet qu'une échelle de restitution de 1/50 000 ° induit un travail de photo-interprétation au 1/25 000.*

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années s'appuie dans un 1<sup>er</sup> temps sur comparaison de la base OCSOL\_PACA 2006 et OCSOL\_PACA 2014.

**La comparaison de l'occupation des sols entre ces 2 périodes aboutit au constat qu'aucune modification du statut d'occupation des sols n'est observable sur cette période.**

**Sur la même période, le bilan à 10 ans effectué par la DDT05 à partir des données Majic, donne le même constat, avec l'ensemble des surfaces consommées sur la période compris au sein des parties artificialisées de la commune selon la base OCSOL.**

L'approbation du PLU en vigueur date de 2011. Il apparaît plus pertinent de tirer le bilan de la consommation d'espaces NAF depuis l'application de ce document comme le permet le code de l'urbanisme. Cette approche nécessite donc d'extrapoler ces résultats sur la période d'application du PLU :

- Prise en compte uniquement des surfaces consommées à partir de 2011 (à partir de l'analyse de la DDT05 2005-2014),
- Ajout des permis de construire accordés dans le calcul des surfaces consommées,
- Mise à jour de la base OCSOL 2014 à partir des permis de construire accordés, mais également des permis d'aménager ayant fait l'objet de viabilisation pour définir les espaces bâtis identifiés actualisés.

La comparaison de la base de données OCSOL-PACA 2006/2014 et l'actualisation 2019 des territoires artificialisés – espaces bâtis identifiés met en évidence la consommation d'espace NAF suivante pour la période d'application du dernier PLU depuis son approbation en 2011 :

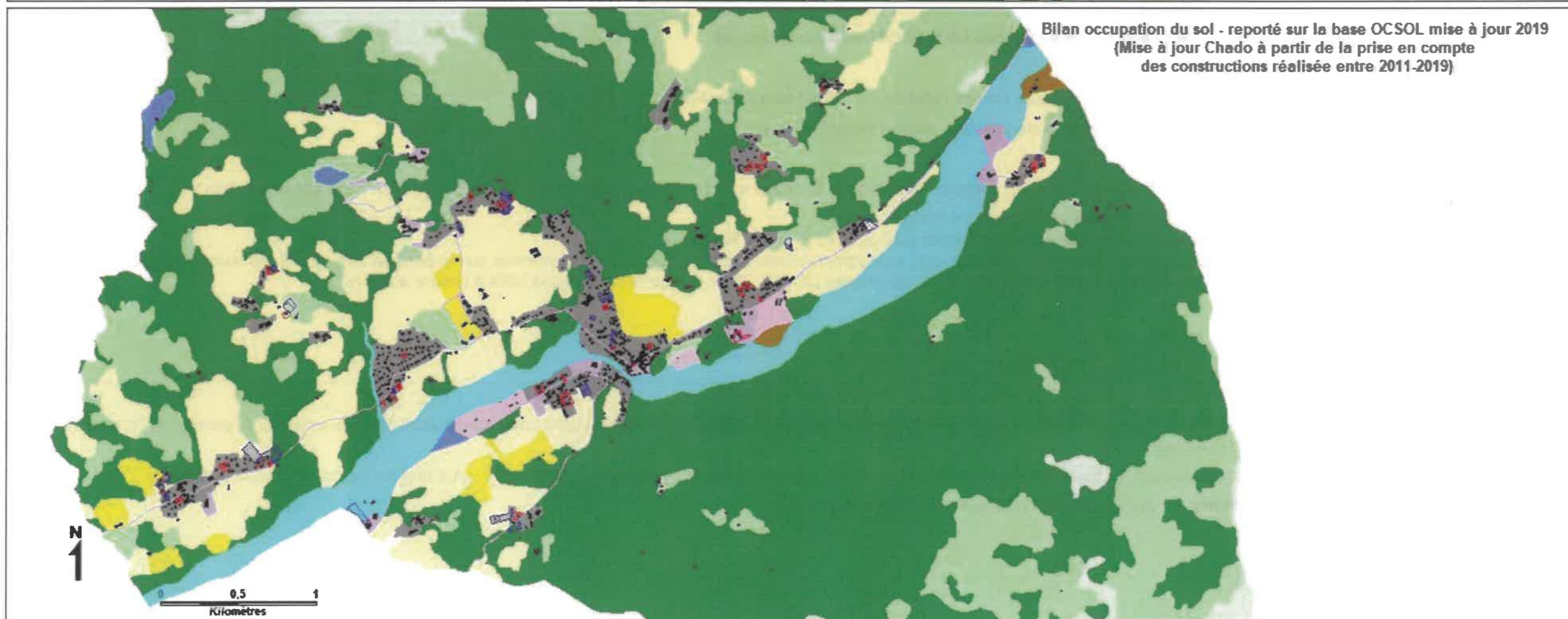
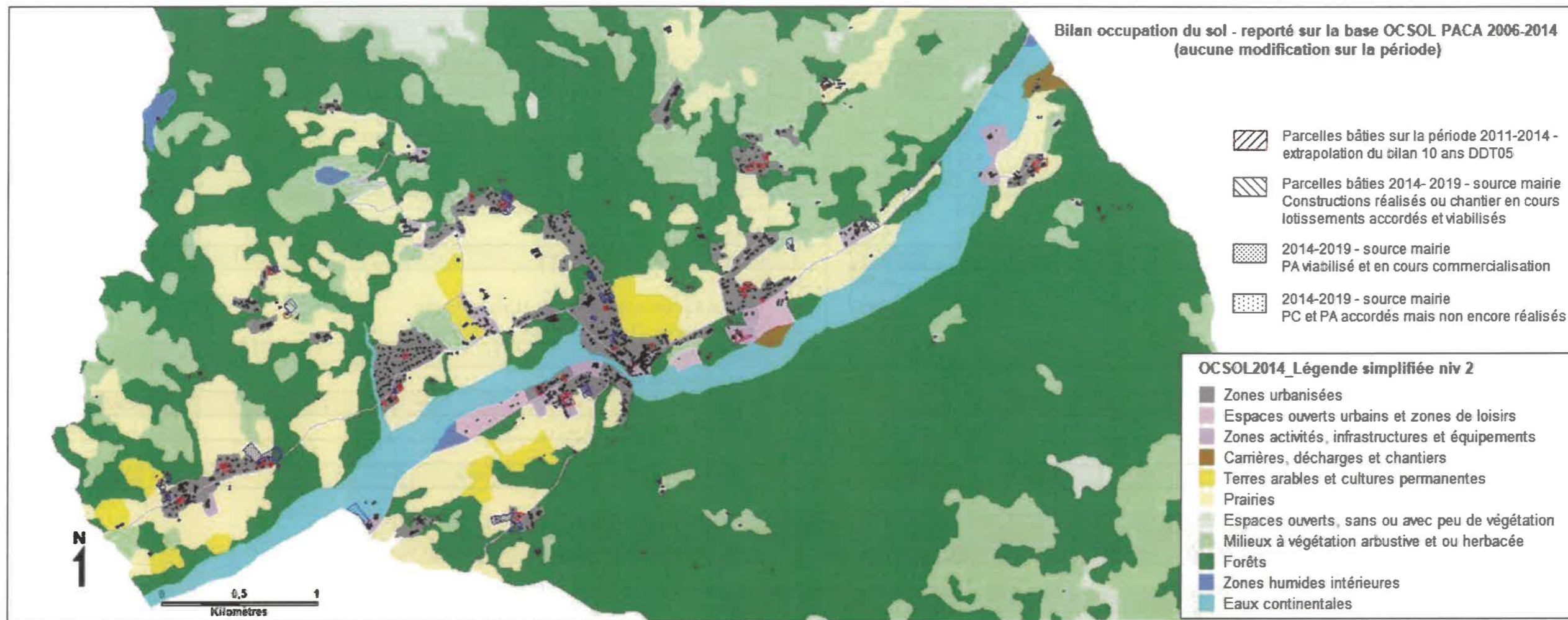
- Une consommation d'espace totale de 7,35 ha entre 2011 et 2019.
- **Une consommation principalement située au cœur des espaces bâtis identifiés (zones urbanisées et zone d'activité et équipements – base OCSOL) 73 % des espaces construits entre 2011 et 2019.**
- **Une consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers, réduite à 1,99 ha et répartie comme suit :**
  - o 0,96 ha de prairies
  - o 0,68 ha de landes et broussailles
  - o 0,35 ha de forêts

Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2011-2019					
Zones urbanisées	Zone acti et équipements	Forêts	Landes	Prairies	Terres arables
5,00	0,36	0,35	0,68	0,96	0,00
Hectares batis sur la période 2011-2019 (bilan du PLU depuis son élaboration ) => 7,35 ha					
Consommation des espaces NAF sur la période 2011-2019 => 1,99 ha					

**La surface d'espaces naturels agricoles et forestiers consommés au cours du PLU en vigueur (2011-2019) peut être estimée suivant la méthode exposée précédemment à : 1,99 ha, sur une consommation totale de 7,35 ha mais réalisée à 73 % au sein des espaces déjà urbanisés.**

Les illustrations suivantes, mettent en évidence ces changements :

- Comparaison communale d'occupation des sols 2011 (soit 2006 et 2014 puisque restée identique sur la période) et l'occupation des sols en 2019 (actualisation OCSOL 2014 pour tenir compte des constructions réalisées sur la période 2011-2019 et correction de la destination de certaines parties urbanisée => zone d'activité et équipement vers zone urbanisée.
- Zoom sur le bilan de la consommation d'espace 2011-2019 sur fond occupation des sols 2011 et sa mise à jour 2019.



Nomenclature OCSOL PACA 2014 - identique 2006		Surface en ha	% territoire
<b>1</b>	<b>Territoires artificialisés</b>	<b>147</b>	<b>3,9%</b>
11	Zones urbanisées	94,9	2,5%
12	Espaces ouverts urbains, zone de loisirs, zone d'activité et équipements	46,5	1,2%
13	Extraction matériaux, décharges	5,5	0,1%
<b>2</b>	<b>Territoires agricoles</b>	<b>411,0</b>	<b>10,9%</b>
21	Terres arables et cultures permanentes	38,5	1,0%
23	Prairies	372,5	9,8%
<b>3</b>	<b>Forêts et milieux semi-naturels</b>	<b>3 077,8</b>	<b>81,3%</b>
31	Forêts	1 682,1	44,5%
32	Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	1 018,0	26,9%
33	Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation	377,6	10,0%
<b>4</b>	<b>Zones humides</b>	<b>7,9</b>	<b>0,2%</b>
41	Zones humides intérieures	7,9	0,2%
<b>5</b>	<b>Surfaces d'eau</b>	<b>139,9</b>	<b>3,7%</b>
51	Eaux continentales	139,9	3,7%
<b>Total commune</b>		<b>3 783,5</b>	<b>100%</b>

Nomenclature OCSOL PACA 2014 - territoires artificialisés mis à jour Chado 2019		Surface en ha	% territoire
<b>1</b>	<b>Territoires artificialisés</b>	<b>149,9</b>	<b>4,0%</b>
11	Zones urbanisées	104,1	2,8%
12-14	Espaces ouverts urbains, zone de loisirs, zone d'activité et équipements	40,3	1,1%
13	Extraction matériaux, décharges	5,5	0,1%
<b>2</b>	<b>Territoires agricoles</b>	<b>408,6</b>	<b>10,8%</b>
21	Terres arables et cultures permanentes	38,5	1,0%
23	Prairies	370,1	9,8%
<b>3</b>	<b>Forêts et milieux semi-naturels</b>	<b>3 077,2</b>	<b>81,3%</b>
31	Forêts	1 681,5	44,4%
32	Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	1 018,0	26,9%
33	Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation	377,6	10,0%
<b>4</b>	<b>Zones humides</b>	<b>7,9</b>	<b>0,2%</b>
41	Zones humides intérieures	7,9	0,2%
<b>5</b>	<b>Surfaces d'eau</b>	<b>139,9</b>	<b>3,7%</b>
51	Eaux continentales	139,9	3,7%
<b>Total commune</b>		<b>3 783,5</b>	<b>100%</b>

Evolution occupation des sols OCSOL mis à jour 2019	Classification 2006 = Classification 2014			
	Terre arable	Prairie	Forêt	Requalification zone activité et équipements
Zones Urbanisées	0,0	2,5	0,6	6,2
		3,08		

La mise à jour du fond d'occupation des sols 2019 constitue le référentiel des espaces bâtis identifiés à partir duquel :

- la consommation d'espace du projet de PLU sera analysée,
- les mesures de réduction de cette consommation, de densification et de lutte contre l'étalement urbain seront justifiées.

Ces thèmes sont développés dans la partie IV Justifications des choix retenus du présent rapport de présentation.

Les évolutions de la base OCSOL mise à jour 2019, pour le passage d'espaces naturels, agricoles et forestiers en zones urbanisées sont légèrement différentes du bilan de la consommation :

- Reclassement en zone urbanisée du hameau ancien de la Coche, classé initialement en Prairie.
- Certaines constructions récentes isolées sont restées classées en zone de prairie ou landes (cas du Freyne et des Ranguis).
- Les lotissements autorisés, viabilisés mais non bâtis sont reportés aux plans mais ne sont pas comptabilisés dans les surfaces consommées sur la période 2011-2019 (ils seront intégrés au bilan de la consommation d'espace du projet de PLU). Ils n'ont pas fait non plus l'objet d'une mise à jour de la base OCSOL 2019, puisqu'ils ne sont pas bâtis à l'heure actuelle.

### III.2.2 ANALYSE DE LA DENSITE OBSERVEE SUR LA PERIODE 2011-2019

A partir de l'extrapolation du bilan à 10 ans effectué par la DDT 05 sur la base Majic, on enregistre la construction de 68 locaux toutes destinations confondues, dont 50 logements sur la période de 2011 à 2014 pour une surface consommée de 4,82 ha dont 4,07 ha à destination de logements.

A partir des données mairie sur les derniers permis de construire, on enregistre la construction de 26 logements supplémentaires sur la période 2014-2019, pour une surface consommée de 2,53 ha.

On peut donc estimer la **densité observée, pour les logements, sur la période 2011-2019 à : 11,5 logements / ha.**

## **III.3 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés**

---

Aujourd'hui, le cadre réglementaire des documents d'urbanisme fixe un objectif global de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, le rapport de présentation d'un Plan Local d'Urbanisme analyse :

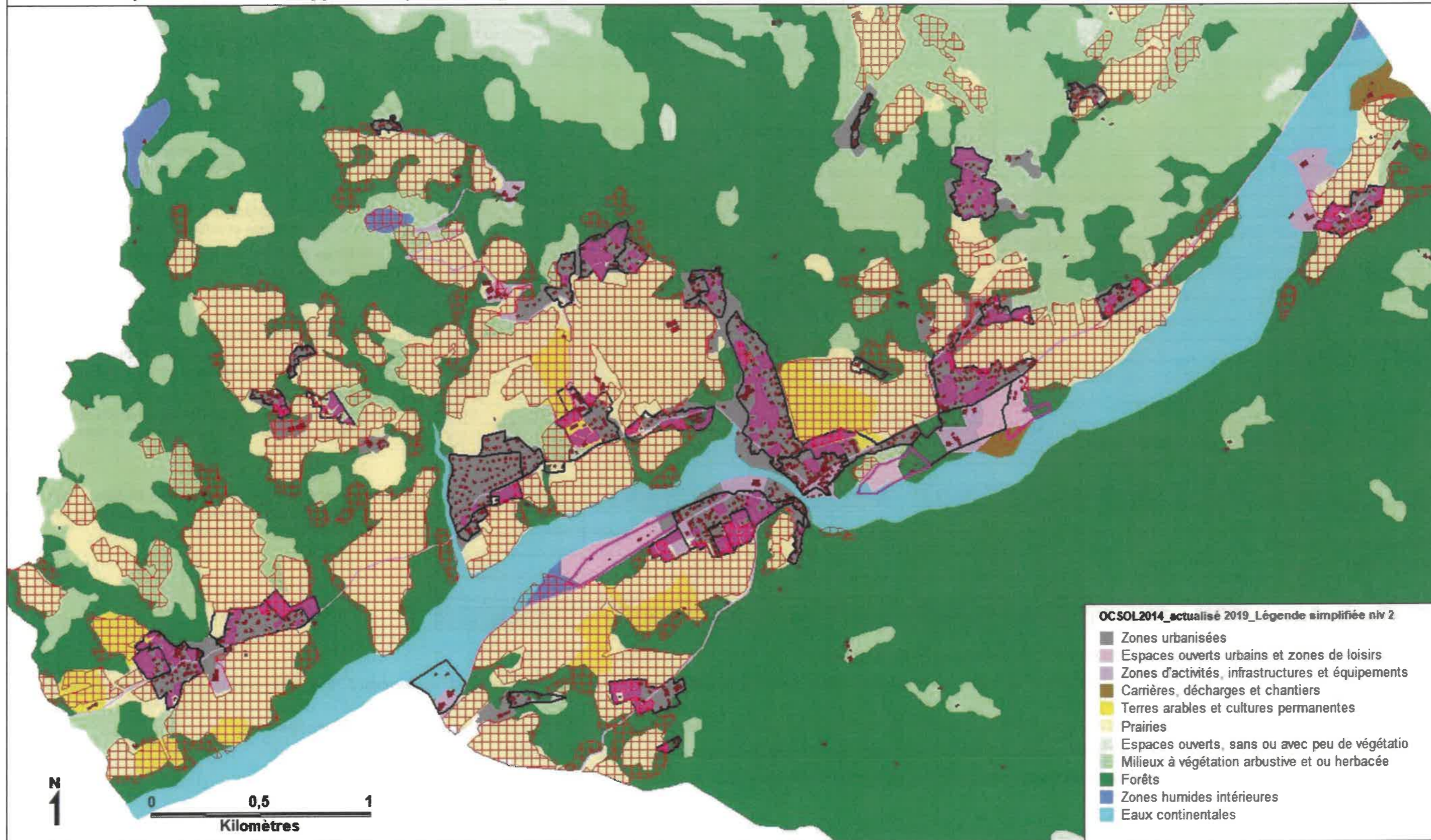
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme (Chapitre III/ Consommation foncière – Chapitre III.2 du présent rapport de présentation),
- Et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. (Chapitre III/ Consommation foncière - présent chapitre : Chapitre III.3).
  - o Ce chapitre analyse les capacités de densification et de mutation encore disponibles au sein des documents d'urbanisme en vigueur pour :
    - Pouvoir définir des objectifs cohérents de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
    - Avoir des éléments de comparaison à utiliser dans les chapitres liés aux justifications des choix retenus et ainsi vérifier que le PLU répond aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et est donc compatible avec les lois en vigueur.
  - o Cette analyse des capacités de densification et de mutation est éclairée au regard de l'occupation des sols de ces terrains restants à bâtir à partir de la base OCSOL 2014 (mise à jour 2019 pour les territoires artificialisés) afin de tenir compte des capacités au sein et hors des espaces bâtis identifiés.

Le rapport de présentation justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (Chapitre IV Justifications des choix retenus – Chapitre IV.1 Explication des choix ayant conduit le PADD – Chapitre IV.1.3 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés)

Il expose ensuite les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et de lutte contre l'étalement urbain (Chapitre IV Justifications des choix retenus – Chapitre IV.3).



**Bilan des capacités du PLU en application (2011-2019) au regard des surfaces restant à bâtir à vocation principale d'habitat**



Zone U et AU du PLU  
 STECAL NI

Surface restant à bâtir à vocation principale d'habitat

Zone de Vigilance agricole (DDT05)

*BD OCSOL\_2014 mis à jour Atelier CHADO 2019 de la classe territoires artificialisés PCI 2019*

Typologie des espaces bâtis		Superficie totale zones constructibles en ha	Superficie restant à bâtir à destination principale d'habitat au PLU précédent en ha					
			Surface restant à bâtir en ha	Occupation sol 2019 (OCSOL mis à jour Chado)			Surface restant à bâtir sous couvert de la ZVA (zone de vigilance agricole DDT05)	
				Espace bâti identifié	Forêt et lande	Agricole	en ha	en % de la surface restante du secteur
Centre Bourg	Pont du Fossé/ Diamant/Foulons/Montorcier/ les Aymes	40,57	11,96	7,97	0,80	3,19	2,17	18,1%
		<b>40,57</b>	<b>11,96</b>	<b>7,97</b>	<b>0,80</b>	<b>3,19</b>	<b>2,17</b>	<b>18,1%</b>
Villages et hameaux	Les Estachys	1,11	0,27	0	0,27	0	0	0,0%
	Les Arieys	3,75	1,50	0,12	0,12	1,27	1,05	70,0%
	Les Jallets	0,41	0,18	0	0	0,18	0,18	100,0%
	Chabottonnes	13,00	5,63	1,45	0,51	3,67	0,98	17,4%
	Plein Soleil	11,80	0,93	0,18	0,00	0,75	0,75	80,6%
	St Jean - Bonnedonne	8,10	3,16	0,13	0,75	2,28	1,27	40,2%
	Le Frêne	3,20	1,02	0,17	0,75	0,10	0,15	14,7%
	Les Roranches	0,61	0	0	0	0	0	0,0%
	Les Bonnets	6,79	2,42	0,97	0,79	0,66	0	0,0%
	Les Ranguis	1,77	0,86	0,35	0,51	0	0,06	7,0%
	St Nicolas	5,07	2,53	1,46	1,07	0	0	0,0%
	Les Richards	0,59	0	0	0	0	0	0,0%
	La Coche	1,24	0,08	0	0	0,08	0	0,0%
	Dauphins - Villaret	2,09	0,62	0,23	0,00	0,39	0,49	79,0%
	Les Ricous	3,63	1,59	0,16	0,00	1,43	1,28	80,5%
Pré Gentil	0,65	0	0	0	0	0	0,0%	
		<b>63,79</b>	<b>20,79</b>	<b>5,22</b>	<b>4,77</b>	<b>10,81</b>	<b>6,21</b>	<b>29,9%</b>
Hameaux non constructibles	L'Horte	NC						
	Clos Davin	NC						
	Le Serre	NC						
	La Tour	NC						
<b>Total zone constructible à vocation principale d'habitat</b>		<b>104,36</b>	<b>32,75</b>	<b>13,18</b>	<b>5,57</b>	<b>14,00</b>	<b>8,38</b>	<b>25,6%</b>

La surface restant à bâtir à vocation principale d'habitat, en 2019, au sein du PLU de 2011 est de **30,92 ha**.

La définition des espaces bâtis identifiés s'appuie sur le classement en territoires artificialisés de la base de données OCSOL PACA 2014, mise à jour des nouvelles constructions (PCI 2019).

L'analyse des capacités du document d'urbanisme applicable en 2019 met en évidence que :

- **13,18 ha** de la surface restant à bâtir correspond aux capacités de densification et de mutation au sein des **espaces bâtis identifiés**.
- **5,57 ha** de la surface restant à bâtir s'inscrit en extension sur des espaces de **forêts et milieux naturels**.
- **14,00 ha** de la surface restant à bâtir s'inscrit en extension sur des **terres agricoles**.

Cette analyse des capacités du document d'urbanisme, par rapport au statut d'occupation des sols (BD Ocsol PACA 2014, mise à jour Chado 2019) est couplée à la prise en compte de la cartographie des zones de vigilance agricole de la DDT05.

Ainsi il ressort que les capacités des documents d'urbanisme couvrent près de **8,38 ha de terres identifiées en zone de vigilance agricole, soit 25,6 % des surfaces restant à bâtir**.

Le tableau ci-contre met en évidence la nature des surfaces restant à bâtir, en fonction de l'occupation des sols et des différents secteurs constructibles de la commune.

Il met en évidence que certaines zones constructibles du PLU en application en 2019 impactent :

- A plus de 70% des terres classées en zone de vigilance agricole : Les Arieys, Les Jallets, Plein Soleil, les Dauphins, le Villaret et les Ricous, et représentent 3,75 de terres à enjeu agricole soit près de la moitié des terres à enjeux impactées ;
- La zone du centre bourg impacte pour près d'1/4 des surfaces restant à bâtir des terres d'enjeu agricoles. En effet les impacts les plus marqués se situent sur les hameaux.
- De manière globale le zonage du PLU de 2011 impacte des terres d'enjeu agricoles sur près de la moitié des surfaces restant à bâtir.
- 40 % de la surface restant à bâtir à destination principale d'habitat est située au sein des espaces bâtis identifiés.

**Pour rappel et comme le met en évidence la carte ci-dessus. Les zones urbanisées à vocation spécifique (hors habitat) ainsi que les STECAL NI ne couvrent aucun espace agricole, à l'exclusion du secteur Ue correspondant à l'extension du Lycée Poutrain en cours de réalisation.**

### III.3.2 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS IDENTIFIES AU PLU EN VIGUEUR EN 2019

---

La définition des espaces bâtis identifiés s'appuie sur le classement en territoires artificialisés de la base de données OCSOL PACA 2014, mise à jour des nouvelles constructions (PCI 2019) comme présenté précédemment.

Les capacités de densification et de mutation de ces espaces bâtis correspondent aux surfaces restantes à bâtir à l'intérieur de ces espaces bâtis identifiés, soit 13,18 ha sur les 32,75 ha de surface restant à bâtir à vocation principale d'habitat, aux documents d'urbanisme en application en 2019.

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés représentent 40 % de surface restant à bâtir, à destination principale d'habitat, aux documents d'urbanisme.

60 % des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés correspondent à des dents creuses sur la tache urbaine du Centre Bourg (Pont du Fossé, du Diamant aux Foulons en remontant sur Montorcier et les Aymes) avec près de 8 ha. Le reste est « éclaté » entre une multitude de petites zones constructibles éparpillées sur le territoire entre villages historiques et lotissements récents.

Ainsi les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés s'organisent autour du centre bourg et d'une dizaine de « satellites ».

# CHAPITRE IV/ JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

---

## **IV.1 Explication des choix ayant conduit le Projet d'Aménagement et Développement Durable**

---

## IV.1.1 MISE EN PARALLELE DES OBJECTIFS RETENUS POUR LA REVISION DU PLU AVEC LES AXES DE DEVELOPPEMENT RETENUS AU PADD

Par délibération en date du 11 avril 2018, la commune de Saint Jean Saint Nicolas, conformément aux articles L103-3 et L151-11 du code de l'urbanisme s'est fixée des objectifs d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- Assurer la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le SCOT de l'Aire Gapençaise, tout en tenant compte des évolutions réglementaires engendrées par la prise en compte de la loi ENE (portant Engagement National sur l'Environnement) et par la loi ALUR (pour un Accès au Logement et un urbanisme rénové),
- Savoir organiser les capacités de développement en tenant compte de la particularité de structure de la commune (« commune aux 17 villages »),
- Préserver et développer l'emploi et l'activité économique sur la commune en s'appuyant notamment sur le bourg « Pont du Fossé » et l'agriculture,
- Valoriser le cadre de vie en particulier par la prise en compte des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des enjeux paysagers,
- Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire de la commune afin d'assurer la protection des personnes et des biens,
- Assurer le développement et le renouvellement démographique tout en offrant une réponse diversifiée dans le parcours résidentiel : mixité des formes urbaines et des typologies d'habitats, mixité générationnelle...
- Compléter et améliorer l'offre touristique et de loisirs,
- Rechercher une utilisation optimale des réseaux (EDF, alimentation en eau potable, assainissement, voirie, etc.) dans les choix des secteurs urbaniser ou à urbaniser,
- Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables.

Le 1<sup>er</sup> objectif inscrit dans la délibération ancre l'élaboration du PLU dans le cadre réglementaire actuel. Pour répondre aux autres objectifs fixés par le conseil municipal, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a défini les grands objectifs du PLU et ses principales actions (tableaux pages suivantes).

Les articles L123-1 et R123-1 du code de l'urbanisme disposent que les PLU comprennent un PADD. Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'arrêt du PLU. La délibération en date du 17 mai 2018 acte de ce débat.

### PADD de SAINT JEAN SAINT NICOLAS

Le PADD de la commune est structuré autour de quatre axes subdivisés en actions :

AXE 1 : Avoir des espaces prioritaires de développement de l'habitat tout en intégrant une organisation urbaine héritée.

AXE 2 : Assurer les conditions favorables aux moteurs du développement économique.

AXE 3 : Appréhender le capital commun de Saint Jean Saint Nicolas dans l'objectif de le pérenniser.

AXE 4 : Anticiper l'avenir.

Objectifs d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fixés par délibération	Axes définis au PADD	Principales actions du PADD
Assurer la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le SCOT de l'Aire Gapençaise, tout en tenant compte des évolutions réglementaires engendrées par la prise en compte de la loi ENE (portant Engagement National sur l'Environnement) et par la loi ALUR (pour un Accès au Logement et un urbanisme rénové).	Avoir des espaces prioritaires de développement de l'habitat tout en intégrant une organisation urbaine héritée	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Affirmer le rôle de bourg relais du « haut Champsaur » par un développement résidentiel attractif et diversifié</li> <li>= Favoriser un développement de l'urbanisation respectant une typologie de hameau et une recherche de qualité de vie</li> </ul>
	Assurer les conditions favorables aux moteurs du développement économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Conforter l'axe économique et administratif de Pont du Fossé</li> <li>= Donner les moyens à l'agriculture de perdurer en tant que composante de l'économie locale</li> <li>= Intégrer et élargir le positionnement touristique</li> </ul>
	Appréhender le capital commun de Saint Jean Saint Nicolas dans l'objectif de le pérenniser	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Lier et valoriser les composantes du paysage en intégrant notamment les différentes échelles du territoire</li> <li>= Prendre en compte le fonctionnement écologique dans tout projet d'aménagement et de développement</li> <li>= Savoir dimensionner et prioriser le projet de développement en fonction des ressources et des équipements présents sur le territoire</li> </ul>
	Anticiper l'avenir	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Définir une stratégie foncière à court, moyen et long termes</li> <li>= Anticiper les enjeux énergétiques et environnementaux</li> <li>= Prévenir les risques naturels</li> <li>= Prévoir l'aménagement numérique du territoire</li> </ul>
Savoir organiser les capacités de développement en tenant compte de la particularité de structure de la commune (« commune aux 17 villages »)	Avoir des espaces prioritaires de développement de l'habitat tout en intégrant une organisation urbaine héritée	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Affirmer le rôle de bourg relais du « haut Champsaur » par un développement résidentiel attractif et diversifié</li> <li>= Favoriser un développement de l'urbanisation respectant une typologie de hameau et une recherche de qualité de vie</li> </ul>
	Assurer les conditions favorables aux moteurs du développement économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Conforter l'axe économique et administratif de Pont du Fossé</li> </ul>

Préserver et développer l'emploi et l'activité économique sur la commune en s'appuyant notamment sur le bourg « Pont du Fossé » et l'agriculture.	Assurer les conditions favorables aux moteurs du développement économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Conforter l'axe économique et administratif de Pont du Fossé</li> <li>☐ Donner les moyens à l'agriculture de perdurer en tant que composante de l'économie locale</li> <li>☐ Intégrer et élargir le positionnement touristique</li> </ul>
Valoriser le cadre de vie en particulier par la prise en compte des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des enjeux paysagers	Avoir des espaces prioritaires de développement de l'habitat tout en intégrant une organisation urbaine héritée	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Affirmer le rôle de bourg relais du « haut Champsaur » par un développement résidentiel attractif et diversifié</li> <li>☐ Favoriser un développement de l'urbanisation respectant une typologie de hameau et une recherche de qualité de vie</li> </ul>
	Appréhender le capital commun de Saint Jean Saint Nicolas dans l'objectif de le pérenniser	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Lier et valoriser les composantes du paysage en intégrant notamment les différentes échelles du territoire</li> <li>☐ Prendre en compte le fonctionnement écologique dans tout projet d'aménagement et de développement</li> <li>☐ Savoir dimensionner et prioriser le projet de développement en fonction des ressources et des équipements présents sur le territoire</li> </ul>
	Anticiper l'avenir	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Définir une stratégie foncière à court, moyen et long termes</li> <li>☐ Anticiper les enjeux énergétiques et environnementaux</li> <li>☐ Prévenir les risques naturels</li> </ul>
Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement du territoire de la commune afin d'assurer la protection des personnes et des biens.	Anticiper l'avenir	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Anticiper les enjeux énergétiques et environnementaux</li> <li>☐ Prévenir les risques naturels</li> </ul>
Assurer le développement et le renouvellement démographique tout en offrant une réponse diversifiée dans le parcours résidentiel : mixité des formes urbaines et des typologies d'habitats, mixité générationnelle...	Avoir des espaces prioritaires de développement de l'habitat tout en intégrant une organisation urbaine héritée	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Affirmer le rôle de bourg relais du « haut Champsaur » par un développement résidentiel attractif et diversifié</li> <li>☐ Favoriser un développement de l'urbanisation respectant une typologie de hameau et une recherche de qualité de vie</li> </ul>
Compléter et améliorer l'offre touristique et de loisirs	Assurer les conditions favorables aux moteurs du développement économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Intégrer et élargir le positionnement touristique</li> </ul>
Rechercher une utilisation optimale des réseaux (EDF, alimentation en eau potable, assainissement, voirie, etc.) dans les choix des secteurs urbaniser ou à urbaniser	Avoir des espaces prioritaires de développement de l'habitat tout en intégrant une organisation urbaine héritée	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Affirmer le rôle de bourg relais du « haut Champsaur » par un développement résidentiel attractif et diversifié</li> <li>☐ Favoriser un développement de l'urbanisation respectant une typologie de hameau et une recherche de qualité de vie</li> </ul>
Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables.	Anticiper l'avenir	<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Définir une stratégie foncière à court, moyen et long termes</li> <li>☐ Anticiper les enjeux énergétiques et environnementaux</li> </ul>

## IV.1.2 TRADUCTION DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES AXES DE DEVELOPPEMENT RETENUS AU PADD

IV.1.2.1 Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

*Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*

*Les politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques sont travaillées de façon constamment liée, elles sont en interaction permanente dans le projet.*

Enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement aboutissant aux choix du PADD	Objectifs et actions retenus au PADD
<p>La préservation des paysages en tant que carte de visite du territoire est un enjeu important de la commune de Saint Jean Saint Nicolas et de ses communes voisines. En effet, la commune présente un paysage de moyenne montagne et de bocage.</p> <p>Le paysage du Champsaur est l'un des rares bocages conservés en Europe : il s'agit d'un maillage étroit de haies vivaces et de petites parcelles séparées, qui abritent du vent et du froid en hiver, conserve l'humidité en été et servent d'abri à de nombreuses espèces.</p> <p>Les nombreux canaux d'irrigation, souvent eux aussi bordés d'arbustes, complètent ce découpage de l'espace.</p> <p>Malgré la simplicité du relief du territoire communal, le paysage comporte des nuances très marquées que l'on peut différencier en quatre unités caractéristiques : le fond de vallée, les coteaux, les forêts et les alpages.</p> <p>Il s'agit d'une commune ouverte sur le grand paysage, présentant des panoramas exceptionnels et qui s'offre aussi à la vue des communes riveraines et des visiteurs ; d'où l'enjeu central que tient le paysage au sein du PADD.</p> <p>Le paysage se lit à plusieurs échelles et de nombreux éléments participent à sa structuration (caractéristiques urbaines et architecturales des hameaux, cônes de vues et panoramas, mosaïques de milieux, édifices patrimoniaux à forte identité...).</p> <p>Suivant l'état initial de l'environnement, l'espace forestier couvre environ 1600 hectares, soit presque la moitié du territoire communal de Saint Jean Saint Nicolas. Ces forêts participent à la préservation des risques naturels Il est important de préserver ce couvert boisé pour son rôle écologique, paysager et de prévention des risques naturels.</p> <p>Tout comme le couvert boisé, le maintien d'une agriculture dynamique et de qualité est le garant de la qualité des paysages, de la mosaïque d'écosystèmes assurant la richesse écologique de la commune et participant à la préservation du rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité joué par la commune. Saint Jean Saint Nicolas est une commune largement tournée vers l'agriculture.</p> <p>Le PADD a tenu à appuyer l'importance de préserver et maintenir cette activité agricole.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Appréhender le capital commun de Saint Jean Saint Nicolas dans l'objectif de le pérenniser</b></p> <p>☐ Lier et valoriser les composantes du paysage en intégrant notamment les différentes échelles du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Soutenir l'agriculture comme contribuant à l'identité de la commune et de ses paysages. Préserver et valoriser le bocage dans tout projet situé dans l'espace agricole</li> <li>☐ Favoriser l'exploitation forestière tout en liant les activités de pastoralisme dans l'objectif de lutter contre l'enfrichement</li> <li>☐ Organiser l'urbanisation et les aménagements en stoppant le mitage. Lorsqu'il préexiste, l'encadrer pour ne pas l'accroître</li> <li>☐ Valoriser les attraits touristiques et de loisirs en aménageant sans dénaturer la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent</li> <li>☐ Maintenir certains cônes de vue (fenêtres visuelles) et panoramas sur le grand paysage.</li> <li>☐ Lier l'urbain, l'agricole et le naturel dans une même volonté de valorisation du paysage             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travailler à la qualité des entrées du bourg</li> <li>▪ Marquer certaines limites franches entre les espaces urbanisés et agricoles ou naturels. A l'inverse, bonifier les transitions douces entre ces espaces. Pour ce faire, s'appuyer sur des éléments physiques identifiables</li> <li>▪ Continuer l'amélioration de la qualité des espaces publics et la valorisation du centre bourg.</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Assurer les conditions favorables aux moteurs du développement économique</b></p> <p>☐ Donner les moyens à l'agriculture de perdurer en tant que composante de l'économie locale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Maintenir la surface agricole nécessaire à la viabilité et la fonctionnalité des exploitations agricoles présentes et futures             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fixer des espaces agricoles à forte valeur sur lesquels un « principe de précaution » s'applique</li> <li>▪ Ménager les exploitations agricoles en activité en respectant les périmètres de réciprocity autour des bâtiments d'élevage et en tenant compte des périmètres de fonctionnalité des exploitations agricoles</li> <li>▪ Permettre l'évolution des exploitations agricoles en conservant des espaces où la création de nouveaux bâtiments agricoles est autorisée.</li> </ul> </li> <li>☐ Avoir conscience du potentiel agricole des terres et l'intégrer dans les choix d'urbanisation</li> <li>☐ Lutter contre la fermeture des terres agricoles.</li> <li>☐ Préserver des espaces agricoles structurants pour maintenir une agriculture en bonne santé garante de la valorisation et de l'entretien des espaces à valeur écologique et paysagère</li> </ul>



IV.1.2.2 Le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

*Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie*

Enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement aboutissant aux choix du PADD	Objectifs et actions retenus au PADD
<p>Le diagnostic territorial de la commune de Saint Jean Saint Nicolas met en évidence un réel enjeu de prolongation de la politique d'accueil de la commune et de confortement de sa position de bourg relais tout en valorisant et en préservant les paysages et les ressources.</p> <p>Dans ce sens, l'équipe municipale a souhaité porter dans son PADD une réflexion sur l'organisation territoriale de la commune afin de pouvoir hiérarchiser le développement futur de la commune selon certains critères.</p> <p>Les buts sont aussi de permettre à la commune de garder pleinement son identité rurale et par là même de maintenir une agriculture forte.</p> <p>Concernant les transports la commune est traversée par la D944 qui monte à Orcières Merlette à l'est et dessert Saint-Bonnet et Gap à l'ouest. Un réseau de routes et chemin communaux complète l'organisation viaire de la commune.</p> <p>La commune souhaite également porter un enjeu de transition énergétique dans son PLU : aussi bien au niveau des constructions, des transports que par une plus grande sobriété foncière. Ainsi un des axes de son PADD est « anticiper l'avenir ».</p>	<p style="text-align: center;"><b>Avoir des espaces prioritaires de développement de l'habitat tout en intégrant une organisation urbaine héritée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Affirmer le rôle de bourg relais du « haut Champsaur » par un développement résidentiel attractif et diversifié             <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Sur Pont du Fosse, la commune veut dynamiser un développement de l'habitat qui appréhende la mixité dans ses composantes                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intergénérationnelle avec le projet de créer un habitat adapté aux différentes étapes de la vie dans le secteur de la rue de la Tournée</li> <li>▪ Urbaine avec l'intention de diversifier les formes d'habitat possibles (construction neuve/ réhabilitation/ habitat dense/ moins dense)</li> </ul> </li> <li>☐ Mobiliser les parcelles de la rue de la Tournée</li> <li>☐ Soutenir la réhabilitation et le réinvestissement du bâti existant sur Pont du Fosse</li> </ul> </li> <li>☐ Favoriser un développement de l'urbanisation respectant une typologie de hameau et une recherche de qualité de vie             <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Sur les hameaux, la commune souhaite maintenir une dynamique de développement de l'habitat pour                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer des dimensions environnementales comme la recherche d'ensoleillement</li> <li>▪ Urbaniser en assurant « un coût de fonctionnement » soutenable pour les collectivités et acceptable pour les habitants</li> <li>▪ Maintenir le caractère de certains cœurs des hameaux et anciens corps de ferme en favorisant la réhabilitation.</li> </ul> </li> <li>☐ Dans l'objectif de hiérarchiser ce développement tout en priorisant Pont du Fosse, la commune a identifié 4 critères :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ensoleillement</li> <li>▪ Proximité du bourg relais</li> <li>▪ « Rentabilité » des réseaux existants</li> <li>▪ Caractéristiques architecturales et urbaines</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Appréhender le capital commun de Saint Jean Saint Nicolas dans l'objectif de le pérenniser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Lier et valoriser les composantes du paysage en intégrant notamment les différentes échelles du territoire             <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Soutenir l'agriculture comme contribuant à l'identité de la commune et de ses paysages. Préserver et valoriser le bocage dans tout projet situé dans l'espace agricole</li> <li>☐ Favoriser l'exploitation forestière tout en liant les activités de pastoralisme dans l'objectif de lutter contre l'enfrichement</li> <li>☐ Organiser l'urbanisation et les aménagements en stoppant le mitage. Lorsqu'il préexiste, l'encadrer pour ne pas l'accentuer</li> <li>☐ Valoriser les attraits touristiques et de loisirs en aménageant sans dénaturer la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent</li> <li>☐ Maintenir certains cônes de vue (fenêtres visuelles) et panoramas sur le grand paysage</li> <li>☐ Lier l'urbain, l'agricole et le naturel dans une même volonté de valorisation du paysage                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travailler à la qualité des entrées du bourg</li> <li>▪ Marquer certaines limites franches entre les espaces urbanisés et agricoles ou naturels. A l'inverse, bonifier les transitions douces entre ces espaces. Pour ce faire s'appuyer sur des éléments physiques identifiables</li> <li>▪ Continuer l'amélioration de la qualité des espaces publics et la valorisation du centre bourg</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Anticiper l'avenir</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Définir une stratégie foncière à court, moyen et long termes             <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Avoir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Enveloppe foncière de réflexion à vocation principale d'habitat établie par le SCOT de l'Aire Gapençaise pour la période 2014—2032 (soit 18 ans) : entre 10,3 ha et 14,3 ha</li> <li>▪ Enveloppe foncière de réflexion à vocation principale d'habitat définie pour le PLU pour une période de 15 ans : entre 8,6 et 11,9 sur 13 ans pour une densité moyenne attendue de 15 logements à l'hectare.</li> </ul> </li> <li>☐ Déterminer des réserves foncières stratégiques notamment pour l'habitat, l'agriculture et les voies douces</li> <li>☐ Urbaniser en assurant « un coût de fonctionnement » soutenable pour les collectivités et acceptable pour les habitants</li> <li>☐ Structurer le développement des hameaux tout en priorisant Pont du Fosse</li> </ul> </li> <li>☐ Anticiper les enjeux énergétiques et environnementaux             <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Intégrer les enjeux d'économie d'énergie tant dans la construction que la réhabilitation (par exemple à terme pour le rattachement de plein soleil et le centre bourg)</li> <li>☐ Anticiper les évolutions de la réglementation thermique (énergie positive en RT 2020)</li> <li>☐ Être acteur de la diminution des déplacements par une organisation urbaine adaptée (confortement de Pont du Fosse)</li> <li>☐ Soutenir des projets comme :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les aires de covoiturage « officielles » et les pratiques spontanées similaires (parking de la communauté de communes et celui situé derrière la poste)</li> <li>▪ l'installation de bornes de recharge électrique comme celle située au niveau de l'école</li> </ul> </li> <li>☐ Valoriser et soutenir les circuits courts y compris dans la construction (notamment la filière bois et son aire de stockage à côté de la Garenne)</li> </ul> </li> </ul>

Enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement aboutissant aux choix du PADD	Objectifs et actions retenus au PADD
<p>Comme met en évidence le diagnostic, la commune de Saint Jean Saint Nicolas présente une économie orientée vers un bassin de population plus large que l'échelle communale et vers le tourisme : il existe sur le territoire de la commune un panel intéressant de services et de commerces. Ces activités permettent à la commune une dynamique forte et représentent un vivier d'emplois vital pour le territoire. Fort de ce constat, la municipalité a souhaité dans le cadre de ce PLU maintenir et développer l'offre de commerces, services et d'équipements et favoriser le développement économique du Haut Champsaur.</p> <p>L'importance de l'activité agricole développée sur la commune a également été soulignée lors du diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. Et les trois fonctions de l'agriculture (économique, environnementale et paysagère) confortent la nécessité de permettre le maintien de l'agriculture sur le territoire. Cette volonté est actée au PADD.</p> <p>Consciente à la fois des enjeux de préservation de ses richesses environnementales, des risques présents sur son territoire et des besoins numériques de demain, la municipalité sait que ce développement d'activités économiques, commerciales et des loisirs devra être engagé sur des choix favorisant le développement durable et la performance énergétique.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Assurer les conditions favorables aux moteurs du développement économique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Conforter l'axe économique et administratif de Pont du Fossé             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintenir et développer l'offre de services à la population dans sa diversité et dans sa qualité</li> <li>○ Faciliter l'implantation et le développement de l'offre commerciale sur le bourg centre (du Diamant aux Foulons)</li> <li>○ Orienter les activités incompatibles avec l'habitat vers la zone d'activités tout en saisissant les opportunités de réappropriation du bâti existant</li> <li>○ Concilier activités économiques et prise en compte de l'environnement notamment sur la zone d'activités</li> <li>○ Favoriser en encadrant le développement préférentiel de l'activité économique et des emplois au sein des espaces habités</li> </ul> </li> <li>⇒ Donner les moyens à l'agriculture de perdurer en tant que composante de l'économie locale             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maintenir la surface agricole nécessaire à la viabilité et la fonctionnalité des exploitations agricoles présentes et futures                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fixer des espaces agricoles à forte valeur sur lesquels un « principe de précaution » s'applique</li> <li>▪ Ménager les exploitations agricoles en activité en respectant les périmètres de recroisement autour des bâtiments d'élevage et en tenant compte des périmètres de fonctionnalité des exploitations agricoles</li> <li>▪ Permettre l'évolution des exploitations agricoles en conservant des espaces où la création de nouveaux bâtiments agricoles est autorisée</li> </ul> </li> <li>○ Avoir conscience du potentiel agricole des terres et l'intégrer dans les choix d'urbanisation</li> <li>○ Lutter contre la fermeture des terres agricoles</li> <li>○ Préserver des espaces agricoles structurants pour maintenir une agriculture en bonne santé garante de la valorisation et de l'entretien des espaces à valeur écologique et paysagère</li> </ul> </li> <li>⇒ Intégrer et élargir le positionnement touristique             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Assimiler et associer pleinement le fonctionnement des campings à la vie de la commune. Dans le même esprit permettre la restauration et le développement des gîtes et/ou des centres d'hébergement</li> <li>○ Maintenir la particularité du secteur de la Garenne : s'appuyer sur des possibilités de développement touristiques et de loisirs incompatibles avec des quartiers résidentiels</li> <li>○ Identifier et organiser les « attraits » touristiques et de loisirs : aires de parapente, site d'escalade, eaux vives, équipements sportifs et jeux adaptés au fil des saisons comme le parc du Châtelard ou la patinoire, maison du parc, marche, animations ponctuelles et régulières comme le festival de « L'Echo des mots »</li> <li>○ Continuer d'entretenir et de développer les pistes de ski de fond, les sentiers de randonnées et VTT en soutenant notamment le projet de voie douce de Saint Firmin à la base de loisir d'Ordières et des projets comme les promenades illustrées (du type de celle existante sur les Addoux « Au fil du Drac »)</li> <li>○ Prendre en compte les éléments du patrimoine majeur en particulier en termes de visibilité ou de concurrence visuelle</li> <li>○ Mettre en valeur les éléments du petit patrimoine local, les identifier lorsque nécessaire</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Anticiper l'avenir</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Anticiper les enjeux énergétiques et environnementaux             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Intégrer les enjeux d'économie d'énergie tant dans la construction que la rehabilitation (par exemple à terme pour le lotissement de plein soleil et le centre bourg)</li> <li>○ Anticiper les évolutions de la réglementation thermique (énergie positive en RT 2020)</li> <li>○ Être acteur de la diminution des déplacements par une organisation urbaine adaptée (confortement de Pont du Fossé)</li> <li>○ Soutenir des projets comme :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les aires de covoiturage « officielles » et les pratiques spontanées similaires (parking de la communauté de communes et celui situé derrière la poste)</li> <li>▪ l'installation de bornes de recharge électrique comme celle située au niveau de l'école</li> </ul> </li> <li>○ Valoriser et soutenir les circuits courts y compris dans la construction (notamment la filière bois et son aire de stockage à côté de la Garenne)</li> </ul> </li> <li>⇒ Prévoir l'aménagement numérique du territoire             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ S'inscrire dans la politique départementale de développement de la fibre optique et plus largement prévoir les aménagements nécessaires aux besoins numériques de demain</li> </ul> </li> </ul>

## IV.1.3 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN RETENUS AU PADD AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES ET DES OBJECTIFS DU SCOT

### IV.1.3.1 Rappel des scénarii de développement démographique et économique retenus

Les collectivités doivent assurer un développement maîtrisé et équilibré dans les espaces urbains, ruraux et montagnards. Pour ce faire, elles doivent orienter la localisation des futurs aménagements et constructions et leur contenu (offre en logements, équipements, activités économiques, commerciales et de services) sur la base de « l'armature urbaine et rurale » proposée par le SCOT. Il s'agit d'une organisation territoriale fondée sur la proximité et la complémentarité intelligente entre :

- ⇒ Des bassins de vie et de services : Gap, les secteurs de l'Avance, du Champsaur, du Valgaudemar, du Dévoluy, des Deux Bûech, de Tallard Barcillonnette, du Pays de Serre-Ponçon ;
- ⇒ Un maillage de villages, pôles locaux, bourgs relais et bourgs principaux ;
- ⇒ La ville centre Gap disposant de fonctions desservant l'ensemble de l'aire gapençaise.

Le document d'objectifs du SCOT de l'Aire Gapençaise vient déterminer le besoin et l'organisation du développement résidentiel sur l'ensemble du territoire. Cette estimation est établie au regard de projections s'appuyant sur le « stock actuel » de logements et sur les flux passés en tenant compte d'hypothèses de développement statique et dynamique, mises en parallèle d'objectif d'inflexion sur l'organisation territoriale héritée.

Le SCOT de l'aire Gapençaise, prône une priorité mise sur le développement de l'échelon intermédiaire soit les bourgs principaux et bourgs relais afin de viser un rééquilibrage de l'armature territoriale.

La commune de Saint Jean Saint Nicolas relève justement de l'échelon territorial de bourg relais et bénéficie donc de cet effet de « levier ».

Ainsi, l'objectif de logements retenu au SCOT de l'Aire Gapençaise pour la commune de St Jean St Nicolas est légèrement supérieur aux simples projections dans le temps des tendances passées au niveau communal : Projection en logements ramenée sur 15 ans : 129 à 179 nouveaux logements.

Pour rappel, par projection des tendances d'évolution observées au recensement INSEE (évolution observée 2006-2016 et 1999-2016), à un horizon d'une 15 aine d'années, on peut estimer le développement de la population principale entre 233 et 331 nouveaux habitants, soit 116 et 166 nouveaux logements (Taux occupation moyen 2 pers/log) pour les résidences principales.

Conformément à la loi, la diminution de la consommation du foncier agricole et naturel dédié à l'habitat, au développement économique et touristique est l'une des orientations clés du SCOT de l'aire gapençaise.

A ce titre, le réinvestissement du tissu bâti existant (renouvellement urbain ou densification de grandes parcelles déjà bâties) doit être privilégié à la consommation de nouveaux espaces non bâtis et/ou non équipés à usage encore agricole ou naturel. En second lieu, le foncier non bâti doit être utilisé de façon économe, notamment par une augmentation des densités bâties.

Il s'agira de viser pour les constructions nouvelles, hors résidences touristiques, une densité moyenne de 15 logements/ha pour le foncier non bâti, ouvert à la construction.

Concernant les enjeux de développement économique et afin de permettre aux zones d'activités d'être partie prenante de la dynamique d'optimisation de l'aménagement du territoire (impact sur la consommation d'espace, l'agriculture et les déplacements), le SCOT retient le principe de « compatibilité avec l'habitat ».

Il s'agira de s'appuyer sur le principe de « compatibilité » avec l'habitat pour orienter l'implantation de l'activité économique au plus près des espaces habités et dédier les zones d'activités (qui représentent 20 à 25% de l'emploi du territoire) à l'accueil préférentiel d'activités « non compatibles » avec la proximité de l'habitat.

Le SCOT a fixé des enveloppes foncières intercommunales pour le développement de ces futures zones d'activités, charge aux différentes communautés de communes de répartir en interne de leur territoire cette enveloppe foncière.

Ainsi, par délibération n°2017-099, le conseil communautaire de la communauté de communes Champsaur Valgaudemar a défini la répartition, à l'échelle communale, de l'enveloppe maximale de foncier économique pouvant être ouvert à l'urbanisation entre 2014 et 2032, à savoir, **1,57 ha** pour la commune de Saint Jean Saint Nicolas.

Ces 1,57 ha\* d'enveloppe foncière sont destinés à l'accueil de nouvelles activités économiques incompatibles avec l'habitat.

(\*) Enveloppe foncière n'intégrant pas : la voirie publique, les espaces verts collectifs, la trame verte et bleue, les pistes cyclables et aménagements dédiés aux modes actifs, les zones humides ou soumises à un dispositif de non constructibilité spécifique – source SCOT

### IV.1.3.2 Compatibilité des objectifs chiffrés retenus au PADD au regard des scénarii retenus

Sans vouloir présager du développement de la commune à très long terme, il semble important de retenir dans le cadre du projet d'élaboration d'un PLU, un objectif de développement à un horizon correspondant à de la planification et non uniquement à de la gestion à court terme.

Ainsi, le code de l'urbanisme définit un délai de 9 ans au terme duquel la municipalité doit établir une analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 afin de se positionner sur l'opportunité de réviser ou non ce plan. En cas de poursuite de l'application du plan, un nouveau bilan devra être à minima effectué tous les 9 ans. Le choix d'une projection du document à 15 ans correspond donc à un horizon situé à l'intermédiaire de 2 périodes de bilan de l'application du Plan.

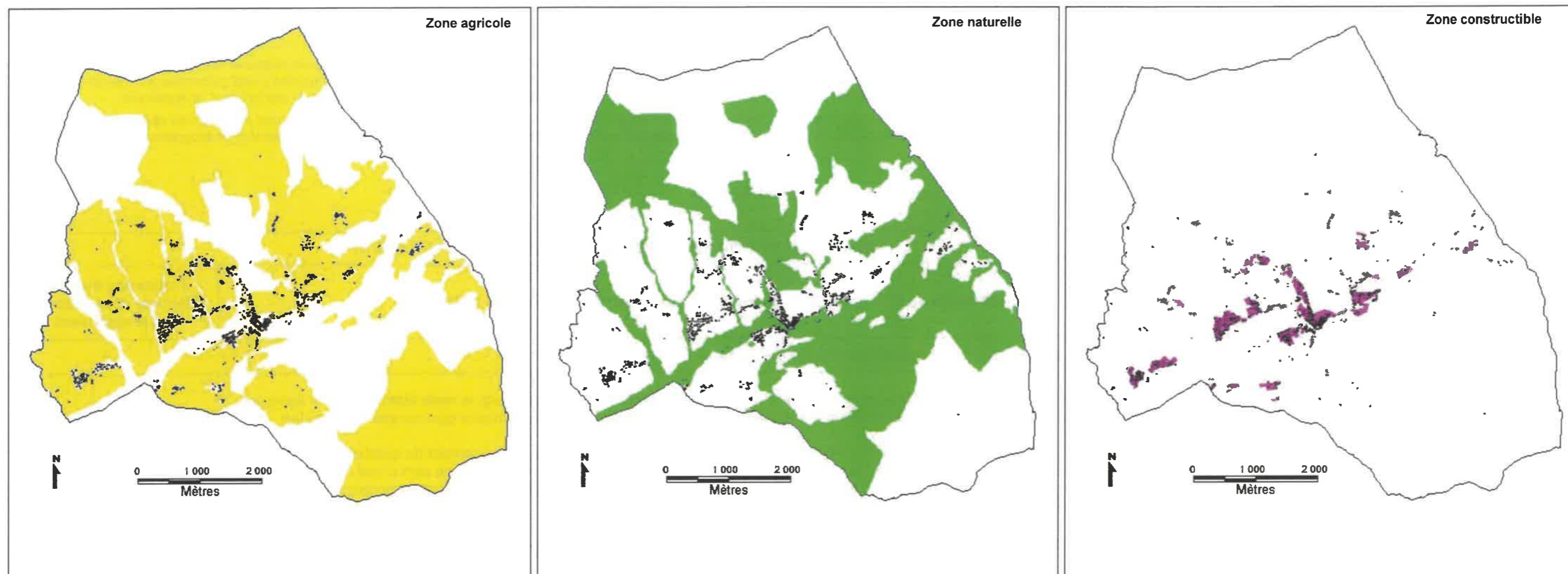
**Ainsi l'objectif de développement résidentiel minimum retenu au PADD à l'échéance de 15 ans vise la mise en œuvre de 129 à 179 nouveaux logements conformément aux scénarii de développement présentés au diagnostic. Soit une production annuelle moyenne de 9 à 12 nouveaux logements.**

Afin de mettre en œuvre cet objectif de développement résidentiel à 15 ans dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD retient les objectifs chiffrés suivants :

- Assumer un rôle moteur de bourg relais du Champsaur Valgaudemar, en accueillant et développant les principaux équipements structurants, commerces et artisanats compatibles avec l'habitat sur le centre bourg, mais aussi en participant à l'accueil d'une zone d'activité intercommunale dédiée aux activités incompatibles avec l'habitat sur la zone d'activité des Foulons : **attribution d'1,57 ha sur les 15 ha de l'enveloppe foncière de la communauté de communes.**
- Prioriser le développement résidentiel en densification, afin de **tendre vers 50% de l'enveloppe restant à bâtir située au sein des espaces bâtis et territoires artificialisés.**
- **Réduire d'au moins 50 % l'enveloppe foncière résiduelle du document d'urbanisme en vigueur s'inscrivant en emprise sur les terres agricoles, naturelles et forestières.**
- **Prioriser le développement résidentiel sur le centre bourg (du Diamant aux Foulons) afin d'atteindre plus de 40 % de la surface restant à bâtir de la commune, les capacités restantes étant réparties sur les différents hameaux de la commune (au nombre d'une 15aine)**
- Inscrire le développement résidentiel dans le respect des objectifs du SCOT soit **une enveloppe foncière mobilisable à 15 ans comprise entre 8,6 et 11,9 ha.**

## **IV.2 Délimitation du zonage et dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent**

---



La zone Agricole couvre 2 236,7 ha (soit 59,1 % de la commune), essentiellement des terres exploitées et espaces ouverts de type pâturages, dont 1 146,4 ha en zone agricole inconstructible.

La zone Naturelle, couvre 1 456,5 ha (soit 38,5 % de la commune), essentiellement des espaces forestiers, dont 1 444,4 ha en zone naturelle inconstructible et seulement 12,1 ha en STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

- Ainsi plus des 2/3 du territoire communal est classé en inconstructible (68,5 % - Nn, Nf, Ai As, Aj et Aalpage).

La zone constructible, zone Urbaine (pas de zone A Urbaniser au projet de PLU 2020) couvre 90,2 ha (soit 2,4 % de la commune), répartis entre 84,5 ha à vocation principale d'habitat et 4,6 ha à vocation spécifique sans habitation (zones économiques et lycée Poutrain).

## IV.2.1 CHOIX DU REGLEMENT APORTE A LA ZONE CONSTRUCTIVE

### IV.2.1.1 Rappel réglementaire sur le classement en zone constructible : urbaine ou à urbaniser

L'article R151-18 du code de l'urbanisme définit que peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'article R151-20 du code de l'urbanisme définit que peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

### IV.2.1.2 Traduction des objectifs prônés par le PADD au sein du règlement de la zone constructible

OBJECTIFS ET ACTIONS RETENUS AU PADD	MISE EN ŒUVRE DU PROJET DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	
	Eléments du PLU permettant de répondre aux objectifs et actions du PADD	Traduction du PADD effectuée dans le zonage et le règlement
Avoir des espaces prioritaires de développement de l'habitat en intégrant une organisation urbaine héritée		
<p>Affirmer le rôle de bourg relais du « haut Champsaur » par un développement résidentiel attractif et diversifié</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliser les parcelles de la rue de la Tournée</li> <li>- Soutenir la réhabilitation et le réinvestissement du bâti existant sur Pont du Fosse</li> </ul>	<p>Le projet de PLU concentre 46 % de la surface restant à bâtir à vocation résidentielle sur le centre bourg, le reste étant « éclaté » entre une multitude de petites zones constructibles éparpillées sur le territoire entre la 15aine de villages et hameaux que compte la commune.</p> <p>Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a engagé une étude de programmation sur l'aménagement du quartier de la rue de la Tournée. Les principes structurants retenus par l'équipe municipale à l'issue de l'étude ont été retranscrits au sein d'une OAP portant sur le secteur. Les principes de venelles et la liaison douce traversant le quartier depuis la mairie jusqu'à l'école et se prolongeant jusqu'aux Foulons ont été retranscrits en emplacements réservés.</p> <p>Au niveau du règlement - zonage, le quartier de la rue de la Tournée est intégré à part entière au sein de la zone U1 du centre bourg.</p> <p>Le règlement de la zone U1 du centre bourg, comme des autres zones résidentielles s'attèle à soutenir la réhabilitation et le réinvestissement du bâti existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En autorisant le changement de destination</li> <li>- En autorisant une implantation libre des constructions sur la parcelle, facilitatrice d'une densification et du recours à l'isolation extérieure,</li> <li>- En appliquant un règlement architectural peu contraignant mais rappelant les principes de préservation des éléments de l'identité du bâtiment d'origine sans pour autant interdire leur transformation : ouverture, extension...</li> <li>- En n'imposant pas de création de place de stationnement dans le cadre du réaménagement ou même de la reconstruction d'un bâti existant, y compris en cas de changement de destination et de création de nouveaux logements.</li> </ul> <p>Le règlement – zonage du centre bourg compte 2 secteurs résidentiels distincts :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U1 : centre économique et administratif Pont du Fossé (du Diamant au Foulons, y compris la rue de la Tournée) =&gt; commerces autorisés.</li> <li>- U2 : la montée de Montorcier depuis le Brudou et la montée des Foulons vers les Ranguis =&gt; zone plus résidentielle où les commerces sont interdits.</li> </ul>	<p>Règlement et zonage : Zones U1 et U2</p> <p>OAP et emplacements réservés</p>

<p>Favoriser un développement de l'urbanisation respectant une typologie de hameau et une recherche de qualité de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= Sur les hameaux la commune souhaite maintenir une dynamique de développement de l'habitat</li> <li>= Dans l'objectif de hiérarchiser ce développement tout en priorisant Pont du Fossé, la commune a identifié 4 critères : Ensoleillement, Proximité du bourg relais, « Rentabilité » des réseaux existants, Caractéristiques architecturales et urbaines</li> </ul>	<p>Sur les hameaux, la commune souhaite maintenir une dynamique de développement de l'habitat qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>=&gt; Intègre des dimensions environnementales comme la recherche d'ensoleillement</li> <li>=&gt; Permette une urbanisation optimisant réseaux existants, assurant « un coût de fonctionnement » soutenable pour les collectivités et acceptable pour les habitants,</li> <li>=&gt; Maintienne le caractère de certains cœurs des hameaux et anciens corps de ferme en favorisant la réhabilitation.</li> </ul> <p>Le règlement – zonage retranscrit l'analyse croisée de ces enjeux par un zonage résidentiel distinguant 3 types de zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- U1 : centre économique et administratif Pont du Fossé, du Diamant aux Foulons, y compris la rue de la Tournée et le secteur de la mairie.</li> <li>- U2 : Les différents hameaux et les « arrières » parties de la tache urbaine du centre bourg (montée de Montorcier depuis le Brudou et montée des Foulons vers les Ranguis). Il s'agit d'une urbanisation quasi exclusivement résidentielle et principalement de forme pavillonnaire, s'organisant ou non autour d'un petit noyau d'habitat ancien.</li> <li>- U3 : Un zonage spécifique aux villages de caractère, présentant une organisation et une silhouette emblématique de l'habitat traditionnel du Champsaur : habitat groupé organisé autour de corps de ferme de type longère.... Le zonage U3 colle au plus près à l'emprise foncière des bâtiments existants et n'offre pas de possibilité de nouvelles constructions individuelle. La zone U3 de par son tracé vient souligner et préserver la silhouette et l'organisation emblématique de ces hameaux. Ce règlement -zonage s'applique aux hameaux suivants : les Roranches, Les Richards et la Coche.</li> </ul> <p>A ce triptyque vient s'ajouter un indicage des secteurs non desservis en assainissement collectif, indicés « anc » au plan de zonage. Cet indice s'applique aux 3 hameaux de caractères, à Saint Nicolas ainsi qu'à une partie du hameau des Bonnets qui se distingue donc entre zones U2 et U2 « anc », suivant la situation des terrains au regard des possibilités de raccordement au réseau d'assainissement (problématique de contre pente et/ou de traversée de torrent).</p> <p>Il est rappelé que certains hameaux et lieux dits présentant un patrimoine architectural ancien remarquable ne font pas l'objet d'un zonage en zone constructible : Pré Gentil, le Rival, la Tour, la Horte, le Serre. Ces anciens corps de fermes pouvant comporter un nombre important de bâtiment restent classés en zone agricole, mais font l'objet de possibilités d'extensions et annexes (voir chapitre IV.2.2 Choix du règlement apporté aux zones naturelles, agricoles et forestières.</p> <p>Le secteur de Clôt Davin, présente une organisation plus diffuse d'anciens chalets d'alpages et reste pour ces spécificités, classé en zone agricole.</p>	<p>Règlement et zonage : Zones U1, U2 et U3 Secteurs indicés « anc »</p> <p>Maintien de certains corps de ferme et hameaux en agricole</p>
--	--	--

<p>Assurer les conditions favorables aux moteurs du développement économique</p>		
<p>Conforter l'axe économique et administratif de Pont du Fosse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= Maintenir et développer l'offre de services à la population dans sa diversité et dans sa qualité.</li> <li>= Faciliter l'implantation et le développement de l'offre commerciale sur le bourg centre (du Diamant aux Foulons)</li> <li>= Orienter les activités incompatibles avec l'habitat vers la zone d'activités tout en saisissant les opportunités de réappropriation du bâti existant.</li> <li>= Favoriser en encadrant le développement préférentiel de l'activité économique et des emplois au sein des espaces habités</li> </ul>	<p>La commune de Saint Jean St Nicolas compte près d'une 20aine de hameaux, et une tache urbaine principale s'organisant autour de Pont du Fossé. Cette tache urbaine s'étend du quartier du Diamant jusqu'aux Foulons le long de la RD944 et remonte vers Montorcier. Cette tache urbaine constitue le centre bourg de la commune.</p> <p>Plus particulièrement, l'axe Diamant – les Foulons constitue le centre bourg économique de la commune. Le règlement -zonage du PLU vient retranscrire la volonté municipale de conforter l'axe économique et administratif de Pont du Fossé en créant un secteur U1 sur l'axe Diamant – Les Foulons et englobant le quartier de la rue de Tournée jusqu'au Brudou au sein duquel peuvent être autorisés l'ensemble des activités économiques compatibles avec l'habitat et en particulier la création de commerces bénéficiant ainsi de la vitrine commerciale qu'offre la traversée de la RD944.</p> <p>La création de commerces est ciblée sur la zone U1, présente uniquement sur le centre bourg conformément aux préconisations du DOO du SCOT de l'aire gapençaise. Pour les autres zones à vocation principale d'habitat, seuls sont autorisés les commerces s'inscrivant dans le cadre d'activités agricoles et artisanales avec point de vente et dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 40% de la surface de plancher globale.</p> <p>En parallèle, le PLU maintient la zone d'activité des Foulons, tout en en réduisant la superficie conformément à la répartition de l'enveloppe foncière des zones d'activités délibérée par la communauté de communes. Le PADD souligne la volonté de pouvoir saisir les opportunités de réappropriation du bâti existant même en dehors de la zone d'activités. A ce titre le PLU, formalise une petite zone urbaine économique Ug couvrant l'emprise des 2 bâtiments de la Garenne, afin d'accompagner et favoriser leur conversion (fermeture de la boîte de nuit, ouverture de la biocoop dans une partie des anciens locaux).</p>	<p>Règlement et zonage : Zones U1, U2, U3 Zones Ue, Ug</p>

<p>⇒ Concilier activités économiques et prise en compte de l'environnement notamment sur la zone d'activités</p>	<p>Les activités de services et équipements publics et d'intérêt collectifs sont autorisés sur l'ensemble des zones urbaines. Cependant, une priorité est donnée à l'hypercentre de Pont du Fossé : projet de halles couvrant la patinoire, emplacement réservé pour équipement public au niveau de la rue de la Tournée (projet de gymnase), projet de réaménagement de l'école et espaces pour grands jeux et sport sur l'emprise du terrain attenant, projet de logements communaux à vocation de mixité intergénérationnelle sur la rue de la Tournée...</p> <p>Le règlement définit un ensemble de prescriptions et recommandations de nature à assurer un traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sur l'ensemble des zones constructibles mais également agricoles et STECAL en zone naturelle.</p> <p>Tout particulièrement en vue de concilier au mieux activités économiques et prise en compte de l'environnement notamment sur la zone d'activités, le règlement spécifie pour cette zone comme pour le secteur de la Garenne (Ug déjà bâtie) que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones de stockage ou de gestion de déchets seront localisées de préférence en fond de parcelle, ils seront clos et de préférence par des écrans végétalisés,</li> <li>- Des revêtements perméables comme la plantation d'arbres sont à privilégier pour les aires de stationnement, dans leurs rôles de lutte contre l'imperméabilisation mais également contre la création d'îlots de chaleur,</li> <li>- 20% des parcelles privatives soient traités en espaces verts et par ailleurs au sein des opérations d'aménagement d'ensemble les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.</li> </ul>	
<p>Intégrer et élargir le positionnement touristique</p> <p>⇒ Assimiler et associer pleinement le fonctionnement des campings à la vie de la commune. Dans le même esprit permettre la restauration et le développement des gîtes et/ou des centres d'hébergements</p> <p>⇒ Maintenir la particularité du secteur de la Garenne s'appuyant sur des possibilités de développement touristiques et de loisirs incompatibles avec des quartiers résidentiels</p> <p>⇒ Identifier et organiser les « attraits » touristiques et de loisirs</p> <p>⇒ Continuer d'entretenir et de développer les pistes de ski de fond, les sentiers de randonnées et VTT en soutenant notamment le projet de voie douce.</p> <p>⇒ Prendre en compte les éléments du patrimoine majeur en particulier en termes de co-visibilité ou de concurrence visuelle</p> <p>⇒ Mettre en valeur les éléments du petit patrimoine local les identifier lorsque nécessaire</p>	<p>Cet engagement du PADD trouve retranscription plus précisément au sein de la zone naturelle. En effet, de par la nature même des activités de loisirs et d'hébergements touristiques de plein air que représentent les campings, aires de loisirs et aires aménagées de camping-cars. Ces derniers font l'objet d'une retranscription en tant que STECAL (secteur de tailles et de capacités limités) en zone naturelle. Ce choix est basé sur la volonté de préserver leur ambiance « naturelle », leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel, ou forestier des lieux avoisinants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>Le choix a été différent pour les centres de vacances présents sur la commune. Ainsi les centres de vacances et colonies sont classés au sein de la zone U : la Pousterle – les Foulons, le bonhomme de neige – Plein soleil, ancien centre de Pont du Fossé. Seul le cas du Brudou a été traité de manière différente avec un classement en STECAL Nt, en raison de la particularité de son grand parc boisé.</p> <p>Le secteur de la Garenne présentait un projet d'hébergements touristiques accordé sous le PLU 2011 (zone Ut). Le secteur d'emprise de ce projet avait été maintenu en Nt au projet de PLU 2020 dans sa version arrêtée car l'autorisation était encore en cours de validité. Cependant, l'Etat dans son avis sur le PLU arrêté avait demandé la suppression de la possibilité de création de nouveaux campings dans sur le secteur conformément au règlement du PPR. L'autorisation initiale n'ayant pas fait l'objet de demande de prolongation, cette dernière est devenue caduc à l'approbation du PLU. Ainsi conformément aux demandes de l'avis de l'Etat la zone Nt de la Garenne a été supprimée.</p> <p>Les 2 bâtiments existants en entrée de zone ont été maintenus en zonage Ug sans possibilité d'habitat et les 2 maisons d'habitations isolées ont été reclassées en zone naturelle Nn.</p> <p>Le PLU vient accompagner une démarche globale de la mairie de mise en valeur de ses attraits touristiques en favorisant les liaisons piétonnes inter quartiers et inter équipements avec pas moins de 11 emplacements réservés sur les 18 que compte le PLU. Certains projets ne nécessitent pas de dispositions particulières du PLU mais s'articulent avec cette amélioration des cheminements et liaisons douces et la destination à vocation mixte des zones U, permettant le développement d'hébergements touristiques, d'équipements publics et d'intérêt collectif (comme le projet de halle sur la place de la patinoire ou de création d'un « gymnase », de commerces en zone U1, mais également d'activités de services et d'artisanats compatibles avec l'habitat.</p> <p>L'aménagement du quartier de la rue de la Tournée est particulièrement stratégique dans sa proximité du pôle administratif et commerçant, d'où la nécessité d'articulation et de circulation avec l'hypercentre (venelles et chemins) et l'importance de son impact paysager et de sa forme urbaine. Pour l'ensemble de ces raisons le projet de PLU a mis en évidence très tôt dans la démarche l'enjeu pivot de ce quartier ce qui a abouti à la mise en œuvre par la mairie d'une étude de programmation sur le secteur. Cette étude a ensuite été élargie à la question des cheminements inter quartiers et au projet de halles. Elle est retranscrite par le projet final de PLU dans le cadre des OAP et des emplacements réservés.</p> <p>La prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux a guidé le choix du tracé des zones constructibles et particulièrement du zonage des hameaux de caractères, ainsi que des dispositions sur les aspects architecturaux et en particulier dans le cas de la restauration des constructions anciennes présentant des prescriptions et recommandations spécifiques au sein de l'article 5 du règlement de chaque zone.</p> <p>Parallèlement, certains bâtiments caractéristiques du patrimoine de Saint Jean Saint Nicolas ont fait l'objet d'une identification au titre du L153-19 du code de l'urbanisme afin de renforcer la prise de conscience de leur valeur et de favoriser leur préservation. Cette identification concerne aussi bien des bâtiments au sein de zones urbaines qu'agricoles ou naturelles.</p> <p>Quelques éléments paysagers non bâtis ont également été identifiés soit au titre du L153-19 pour leur rôle culturel ou en tant qu'espace boisé classé comme la haie longeant le canal de la Tournée et venant asseoir la modification du périmètre de protection des monuments historiques de Pré Gentil (procédure de modification du périmètre des abords, menée en enquête publique conjointe avec le PLU).</p>	<p>Règlement et zonage :</p> <p>Zones U STECAL Nt et Ni Emplacements réservés Identification d'éléments de patrimoine L153-19 Espace boisé classé</p>



Appréhender le capital commun de Saint Jean Saint Nicolas dans l'objectif de le pérenniser		
<p>Lier et valoriser les composantes du paysage en intégrant notamment les différentes échelles du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Organiser l'urbanisation et les aménagements en stoppant le mitage. Lorsqu'il préexiste, l'encadrer pour ne pas l'accentuer</li> <li>⇒ Valoriser les attraits touristiques et de loisirs en aménageant sans dénaturer la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent</li> <li>⇒ Maintenir certains cônes de vue (fenêtres visuelles) et panoramas sur le grand paysage</li> <li>⇒ Lier l'urbain, l'agricole et le naturel dans une même volonté de valorisation du paysage : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Travailler à la qualité des entrées du bourg</li> <li>○ Marquer certaines limites franches entre les espaces urbanisés et agricoles ou naturels. A l'inverse, bonifier les transitions douces entre ces espaces. Pour ce faire, s'appuyer sur des éléments physiques identifiables</li> <li>○ Continuer l'amélioration de la qualité des espaces publics et la valorisation du centre bourg</li> </ul> </li> </ul>	<p>La réduction importante de la zone constructible (près de 26 ha par rapport au PLU 2011, dont plus de 17 ha de surface restant à bâtir à destination principale d'habitation) et le resserrement des zones constructibles au sein des espaces bâtis identifiés (soit plus de 47 % de la surface restant à bâtir en densification des espaces bâtis identifiés, voire pour 10 ha en espace artificialisé si l'on déduit des espaces NAF les lotissements récemment viabilisés (Chabottonnes, Villaret, Arieys) soit 61 %, répondent à l'enjeu de lutte contre l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles.</p> <p>La prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux a guidé le choix du tracé des zones constructibles et particulièrement du zonage des hameaux de caractères, ainsi que des dispositions sur les aspects architecturaux, article 5 du règlement de chaque zone mais également du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, article 6 et de la minimisation des terrassements article 4 du règlement de chaque zone.</p>	<p>Règlement et zonage : Zones U</p>
<p>Savoir dimensionner et prioriser le projet de développement en fonction des ressources et des équipements présents sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Avoir une urbanisation cohérente avec les capacités du réseau d'assainissement collectif</li> <li>⇒ Autoriser l'assainissement individuel sous réserve de l'installation de dispositifs de traitement adaptés aux milieux récepteurs</li> <li>⇒ Dimensionner les projets d'urbanisation nouvelle en fonction de la capacité des milieux récepteurs</li> <li>⇒ Favoriser la prise en compte en amont des projets de la gestion des eaux pluviales</li> <li>⇒ Optimiser la ressource en eau et se donner les moyens de préserver sa qualité (prise en compte des mesures de protection des périmètres de captage)</li> </ul>	<p>Le projet de PLU a tenu compte des capacités des réseaux dans l'accueil du potentiel de nouvelles constructions envisagées tant au regard de l'alimentation en eau potable qu'en assainissement.</p> <p>Le choix du règlement- zonage des zones U a tenu compte des contraintes d'assainissement des différents hameaux dans la répartition des surfaces restant à bâtir. La priorité a été mise sur les secteurs raccordés en assainissement collectif. Les quelques hameaux non raccordés au réseau d'assainissement collectif ont été limités dans leur capacité d'accueil de nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les 3 hameaux des Roranches, les Richards et la Coche, tous en assainissement non collectif n'offrent aucune parcelle restant à bâtir.</li> <li>- Les capacités de développement du hameau des Bonnets se concentrent sur la partie desservie en assainissement collectif</li> <li>- Seul le hameau de Saint Nicolas compte encore quelques parcelles à bâtir relevant de la mise en place d'un assainissement non collectif. La surface restant à bâtir sur Saint Nicolas représente moins de 7000 m<sup>2</sup> soit environ 4% de la surface restant à bâtir au PLU 2020, contre 2,5 ha au PLU de 2011.</li> </ul> <p>Les plans de zonage identifient les secteurs urbains soumis à un assainissement non collectif par un indice « anc » porté aux plans.</p> <p>Le règlement rappelle à plusieurs titres les enjeux de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Article 6 : Au niveau du traitement des espaces non bâtis et abords des constructions qui fixe des principes généraux participant à la préservation des continuités écologiques et insiste particulièrement sur la sensibilisation aux enjeux de réduction de l'imperméabilisation des sols en accord avec les objectifs du PADD.</li> <li>- Article 7 : Stationnement, qui rappelle que Les aires de manœuvre et de stationnement devront privilégier sur tout ou partie des revêtements perméables et la plantation d'arbre.</li> </ul>	<p>Règlement et zonage : Zones U Indice « anc »</p>

<b>Anticiper l'avenir</b>		
<p><b>Définir une stratégie foncière a court, moyen et long terme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= Avoir des chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain cohérents</li> <li>= Déterminer des réserves foncières stratégiques notamment pour l'habitat, l'agriculture et les voies douces</li> <li>= Urbaniser en assurant « un coût de fonctionnement » soutenable pour les collectivités et acceptable pour les habitants</li> <li>= Structurer le développement des hameaux tout en priorisant Pont du Fossé.</li> </ul>	<p>Voir chapitre IV.3.5 Compatibilité des capacités d'urbanisation offertes par le choix des zones constructibles avec les objectifs retenus au PADD</p>	<p>Règlement et zonage : Zones U</p>
<p><b>Anticiper les enjeux énergétiques et environnementaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= Intégrer les enjeux d'économie d'énergie tant dans la construction que la réhabilitation</li> <li>= Anticiper les évolutions de la réglementation thermique</li> <li>= Être acteur de la diminution des déplacements par une organisation urbaine adaptée</li> <li>= Valoriser et soutenir les circuits courts y compris dans la construction</li> </ul>	<p>Par son PLU la commune a choisi d'être acteur de la diminution des déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par une organisation urbaine adaptée (confortement du centre bourg).</li> <li>- Par le développement de cheminements doux</li> <li>- Par le soutien de projets comme : les aires de covoiturage « officielles » et les pratiques spontanées similaires (parking de la communauté de communes et celui situé derrière la poste), l'installation de bornes de recharge électrique comme celle située au niveau de l'école.</li> </ul> <p>Elle a choisi de valoriser et soutenir les circuits courts y compris dans la construction (notamment la filière bois et son aire de stockage à côté de la Garenne – zone Nf).</p>	<p>Règlement et zonage : Zones U Emplacements réservés</p>
<p><b>Prévenir des risques naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= Intégrer les informations connues à ce jour dans le choix d'aménagement futur du territoire (PPR et carte d'aléas réalisée par la DDT)</li> </ul>	<p>Le projet de PLU met en œuvre de nombreuses mesures de prise en compte des risques naturels. Choix d'un zonage en adéquation avec la prise en compte du risque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucune zone constructible à vocation d'accueil de nouvelle habitation n'est concernée par un risque rouge du PPR ou de la carte d'information sur les risques de la DDT05,</li> <li>- Adaptation du tracé des zones constructibles à vocation d'habitat au tracé de la zone rouge du PPR même lorsqu'elle traverse une parcelle ou une construction existante, déclassement en zone agricole ou naturelle des constructions y compris d'habitations impactées par un risque rouge.</li> </ul> <p>Rappel des obligations de prise en compte des risques au sein du règlement de l'ensemble des zones.</p>	<p>Règlement et zonage des zones constructibles</p>

<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>= Combler les espaces déjà urbanisés / Favoriser des greffes urbaines judicieuses / Optimiser les espaces consommés</li> <li>= Assumer un rôle moteur de bourg relais du Champsaur Valgaudemar, en accueillant et développant les principaux équipements structurants, commerces et artisans compatibles avec l'habitat sur le centre bourg, mais aussi en participant à l'accueil d'une zone d'activité intercommunale dédiée aux activités incompatibles avec l'habitat sur la zone d'activité des Foulons attribution d'1,57 ha sur les 15 ha de l'enveloppe foncière de la communauté de communes</li> <li>= Prioriser le développement résidentiel en densification, afin de tendre vers 50% de l'enveloppe restant à bâtir située au sein des espaces bâtis et territoires artificialisés.</li> <li>= Réduire d'au moins 50 % l'enveloppe foncière résiduelle du document d'urbanisme en vigueur s'inscrivant en emprise sur les terres agricoles, naturelles et forestières.</li> <li>= Prioriser le développement résidentiel sur le centre bourg (du Diamant aux Foulons) afin d'atteindre plus de 40 % de la surface restant à bâtir de la commune, les capacités restantes étant réparties sur les différents hameaux de la commune (au nombre d'une dizaine)</li> <li>= Inscrire le développement résidentiel dans le respect des objectifs du SCOT soit une enveloppe foncière mobilisable à 15 ans comprise entre 8,6 et 11,9 ha</li> </ul>	<p>L'objectif de développement résidentiel minimum retenu au PADD à l'échéance de 15 ans vise la mise en œuvre de 129 à 179 nouveaux logements conformément aux scénarii de développement présentés au diagnostic. Soit une production annuelle moyenne de 9 à 12 nouveaux logements.</p> <p>Voir chapitre IV.3.5 Compatibilité des capacités d'urbanisation offertes par le choix des zones constructibles avec les objectifs retenus au PADD.</p>	<p>Règlement et zonage : Zones U OAP</p>

La zone constructible du PLU de Saint Jean Saint Nicolas est composée d'un ensemble de secteurs s'organisant autour de 2 typologies :

Des zones Urbaines à vocation principale d'habitat avec mixité des fonctions urbaines (fonctions usuelles d'un centre-ville et village) :

- **U1** : Centre économique et administratif Pont du Fossé, du Diamant aux Foulons, y compris la rue de la Tournée et le secteur de la mairie, au sein duquel peut être autorisé l'ensemble des activités économiques compatibles avec l'habitat et en particulier la création de commerces bénéficiant ainsi de la vitrine commerciale qu'offre la traversée de la RD944. La création de commerces est ciblée sur la zone U1 ;
- **U2** : Les différents hameaux et les « arrières » parties de la tache urbaine du centre bourg (montée de Montorcier depuis le Brudou et montée des Foulons vers les Ranguis). Il s'agit d'une urbanisation quasi exclusivement résidentielle et principalement de forme pavillonnaire, s'organisant ou non autour d'un petit noyau d'habitat ancien ;
- **U3** : Les hameaux de caractère, présentant une organisation et une silhouette emblématique de l'habitat traditionnel du Champsaur : habitat groupé organisé autour de corps de ferme de type longère.... Le zonage U3 colle au plus près à l'emprise foncière des bâtiments existants et n'offre pas de possibilité de nouvelles constructions individuelle. La zone U3 de par son tracé vient souligner et préserver la silhouette et l'organisation emblématique de ces hameaux. Ce règlement -zonage s'applique aux hameaux suivants : Les Roranches, Les Richards et La Coche.

Des zones Urbaines à vocation spécifique :

- **Ue** : Zone d'activités intercommunales des Foulons
- **Ug** : Secteur économique en reconversion - site de la Garenne
- **Ues** : Equipement du Lycée Poutrain

Remarque : le projet de PLU 2020 ne compte pas de zonage AU, A Urbaniser.

Le distinguo entre zone Urbaine et A Urbaniser réside dans la prise en compte des conditions d'équipements et de desserte suffisantes ou non de la zone.

Les zones Urbaines correspondant aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et à contrario les secteurs où les conditions d'équipements et de desserte se révèlent inexistantes ou insuffisantes sont classés en zone A Urbaniser.

Seules les anciennes zones AU du PLU de 2011, ayant fait l'objet d'une autorisation d'aménagement et dont les travaux de viabilisation interne ont été réalisés ou sont en cours ont été maintenu au projet de PLU 2020.

Une fois ces travaux de viabilisation réalisés, le secteur rentre alors dans les conditions de desserte et d'aménagement d'une zone Urbaine.

Ainsi le PLU 2020 ne compte plus que des parcelles desservies et donc des zones Urbaines.

Le choix du tracé et du règlement de ces différents zonages sont issus de la retranscription des enjeux et objectifs du PADD, comme le relate le tableau récapitulatif ci-avant.

Le choix du tracé du zonage constructible s'est appuyé sur la prise en compte croisée :

- de la typologie des espaces bâtis identifiés : Armature urbaine retenue au PADD, analyse croisée base OCSOL et principe de continuité au titre de la loi montagne.
- du zonage préexistant du PLU en application => de la réduction des surfaces restant à bâtir du PLU 2011 de plus de 17 ha ,
- du respect d'une enveloppe foncière compatible avec les objectifs de modération de la consommation des NAF retenue au PADD, s'inscrivant eux-mêmes en compatibilité avec les objectifs du SCOT opposable.
- du potentiel agricole des terres (cartographie de la zone de vigilance agricole DDT05),
- de la desserte des parcelles,

Le choix du tracé du zonage constructible du projet de PLU a permis de réduire considérablement l'impact du document d'urbanisme en vigueur en 2019, sur la consommation des espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) et en particulier sur les terres de potentiel agricole (ZVA DDT05 – zone de vigilance agricole).

**En effet, le projet de PLU réduit la zone constructible de plus de 25 ha entre le PLU initial et le présent projet de PLU et en particulier de plus de 17 ha la surface restant à bâtir à vocation principale d'habitat.**

**La surface restant à bâtir brute s'inscrit pour 7,34 ha, soit 47 % en densification des espaces bâtis identifiés, voire pour 10 ha en espace artificialisé si l'on déduit des espaces NAF les lotissements récemment viabilisés (Chabottonnes, Villaret, Arieys) soit 64 %.**

**Ainsi la surface des espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) impactée par le zonage constructible, soit près de 19,6 ha au PLU 2011 a été réduite à 8,2 ha, soit une réduction d'environ 60 % de la surface NAF consommée entre le projet de PLU 2020 et le PLU en application.** En tenant compte des lotissements viabilisés de Chabottonnes, le Villaret et les Arieys comme espaces déjà artificialisés, le projet de PLU 2020 réduit l'impact sur les espaces NAF à 5,4 ha impactés soit une réduction de 72 % par rapport à la situation actuelle.

Cette importante réduction s'appuie sur le déclassement d'une part importante des secteurs en extension urbaine (hors des espaces déjà bâtis – BD Ocsol actualisée), pour recentrer la constructibilité au sein des espaces actuellement urbanisés.

Pour plus d'informations sur la prise en compte des enjeux agricoles, naturels et forestiers, voire également les chapitres :

- IV.2 Délimitation du zonage et des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent / IV.2.2 Choix du règlement apportés aux zones naturelles, agricoles et forestières.
- IV.3 Justification des dispositions de densification des espaces bâtis et de réductions de consommation des espaces NAF (Naturels, agricoles et forestiers).
- IV.7 Effets et incidences du plan sur l'environnement.

## Règlement des zones U

Le règlement des zones U se décompose en 2 sous chapitres reprenant chacun l'ensemble des articles propres à chaque chapitre (articles 1 à 9 organisés en 3 sections). En raison d'importantes similitudes aux seins des règles de la zone U, ces dernières sont présentées de manières communes pour l'ensemble des zones U dans l'ordre des 3 sections et articles de 1 à 9), en faisant apparaître lorsque cela est nécessaire les distinguos entre les 2 sous chapitres :

- Zones U1 / U2 / U3 (zones urbaines à vocation principale d'habitat)
- Zone Ue / Ues / Ug (zones urbaines à vocations spécifiques – hors habitat)

### Règlement des zones « U » / Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les articles 1 et 2 du règlement des zones urbaines viennent préciser les constructions interdites ou autorisées et celles soumises à limitations particulières.

Ces articles s'organisent entre des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones urbaines et des dispositions spécifiques à chaque zone.

- Chapitre Zones U1 / U2 / U3 (zones à vocation principale d'habitat)
- Chapitre Zones Ue / Ues / Ug (zones à vocations spécifiques – hors habitat)

#### Pour l'ensemble des zones constructibles :

Le règlement rappelle qu'indépendamment des usages et constructions autorisés suivant les zones, les constructions autorisées restent dépendantes de la prise en compte des dispositions et servitudes supérieures au PLU et qu'elles ne pourront être réalisées que :

- *Sous réserve du respect des dispositions relatives à la prise en compte des risques. Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conformément aux dispositions du règlement du plan de prévention des risques.*
- *Sous réserve du respect des servitudes existantes (emplacements réservés, canalisations et réseaux, canaux, ...).*
- *Sous réserve de la compatibilité du projet avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur lorsqu'elles existent.*

#### Zones « U1 », « U2 », « U3 »:

Les zones « U1 », « U2 », « U3 » constituent en réalité une seule et même typologie de zone au regard de sa vocation principale d'habitat ouverte cependant à une mixité des fonctions urbaines permettant de répondre aux enjeux du PADD.

Les commerces étant uniquement autorisés en zone U1, conformément aux dispositions du SCOT de l'aire gapençaise : Centre Bourg.

Dans les secteurs en périphérie et sur les villages et hameaux (U2 et U3) les commerces sont autorisés sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'activités agricoles et artisanales avec point de vente, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 40% de la surface de plancher globale.

En dehors de la spécificité liée aux commerces, sont autorisés les mêmes destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité :

*Les constructions et installations usuelles d'un village, relevant d'une autre destination que l'habitation, sont autorisées sous conditions qu'elles soient compatibles avec l'habitat au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer et en particulier au regard des nuisances sonores, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'aspect architectural des constructions avoisinantes.*

*L'aménagement d'installations classées existantes non indispensables à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.*

*La restauration, les travaux d'entretien et les extensions nécessaires à l'amélioration ou à la mise aux normes des bâtiments agricoles existants et en activité sont autorisés à l'exception de toute augmentation de la capacité d'accueil des bâtiments d'élevage.*

#### Secteurs soumis à OAP au sein de la zone U

Afin de ne pas hypothéquer le peu de surface ouverte à l'urbanisation, la commune a choisi d'identifier, en raison de son positionnement stratégique, le secteur de la rue de la Tournée, pour le soumettre à OAP (Orientations d'aménagement et de programmation). Ces OAP, hormis la définition des grands principes d'aménagement et d'organisation en retranscription de l'étude de programmation, fixent également un objectif de production de logements attendus répartis par sous unités d'aménagement.

D'autre part, la commune a choisi de mettre en place une OAP thématique à vocation pédagogique, portant sur l'ensemble des zones U à vocation principale d'habitat, prônant par l'exemple les possibilités de densification du tissu urbain, cette OAP ne fixe pas un objectif minimum de logement à atteindre par unité foncière ou m<sup>2</sup> mais vient illustrer d'exemples et de recommandation les possibilités de densification du tissu urbain.

La municipalité dans sa volonté de soutenir la densification des zones constructibles de la commune a choisi de s'appuyer sur des outils plus pédagogiques que coercitifs. C'est pour cette raison qu'elle a choisi de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation (obligation de compatibilité, notion de principe et non de règle stricte) plus qu'au règlement écrit pour retranscrire les objectifs de modération de la consommation d'espace mis en avant au PADD.

- Comblir les espaces déjà urbanisés,
- Favoriser des greffes urbaines judicieuses,
- Optimiser les espaces consommés.

Le règlement rappelle dans le corps des règles des zones U l'existence cette OAP globale à l'ensemble des zones U à vocation principale ainsi que d'OAP sur certains secteurs identifiés au plan de zonage (quartier de la rue de la Tournée)

*CF : IV.4 Justification de la cohérence des OAP avec les objectifs du PADD et leur complémentarité avec les dispositions du règlement.*

#### Zones « Ue », « Ues » et « Ug »

Ces zones se distinguent de l'ensemble des autres zones U, en fonction des restrictions s'appliquant aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées sur la zone et en particulier l'interdiction des constructions d'habitations.

- Zone « Ue » :

*Sont interdites :*

- *Les constructions à destination agricole et forestière.*
- *Les hébergements hôteliers et touristiques.*
- *Les constructions d'habitations.*

*Les commerces sont autorisés sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'activités agricoles et artisanales avec point de vente, dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 40% de la surface de plancher globale.*

- Zone « Ues »

*Seules sont autorisées :*

- *Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en particulier d'établissement d'enseignement*
- *Les habitations sous réserves dispositions particulières de l'article U2 (logements de fonctions et de gardiennage)*

- Zone « Ug »

*Sont interdites :*

- *Les constructions à destination agricole et forestière.*
- *Les constructions d'habitations.*

*Les établissements commerciaux sont limités à 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.*

## Règlement des zones urbaines / Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour l'ensemble des constructions, extensions et annexes autorisées, le règlement fixe un corps de règles qui a pour but d'éviter la cohabitation de bâtiments d'aspects disparates, en définissant un minimum de contraintes communes auxquelles toute construction devra se conformer.

Le but n'est pas de définir la qualité architecturale de chaque construction mais de veiller à l'harmonie globale des constructions entre elles et par rapport au paysage.

Pour répondre aux objectifs paysagers du PADD, le règlement s'intéresse en particulier aux principes d'implantation des constructions dans la pente et à la gestion des terrassements qui peuvent générer, surtout pour des bâtiments imposants, des impacts forts dans le paysage.

### Volumétrie et implantation des constructions

Le règlement définit à l'article 4 :

- Des règles communes relatives aux terrassements et à l'insertion des bâtiments dans la pente, précisées par une annexe spécifique du règlement illustrant les bonnes pratiques et les conduites à éviter.
- Des règles communes de calcul de la hauteur. Ces dernières fixent une hauteur maximale à 10 m en zone à vocation principale d'habitat avec une majoration à 13 m pour les constructions à destination de logements collectifs ou à caractère social. Une dérogation à la hauteur est prévue dans le cas des bâtiments existants plus haut en particulier dans l'hypercentre de Pont du Fossé et les cas particuliers des colonies de vacances pour favoriser leur réhabilitation, leurs extensions éventuelles et leur isolation par l'extérieure (majoration de 80cm).  
La hauteur pour les zones à vocation spécifique est portée à 13 m (zones Ue, Ues et Ug).
- Des règles communes d'implantation des constructions par rapport aux voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, par rapport aux autres emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Le choix assumé de la commune a porté sur une implantation libre au sein de la parcelle dans un engagement fort à prôner une forme urbaine dense et l'optimisation foncière des parcelles y compris des parcelles déjà bâties.

### Qualité urbaine et architecturale

L'article 5 définit des règles de qualité urbaine et architecturales reprenant les fils conducteurs de l'architecture locale afin d'assurer une unité sur la commune. Ces règles encadrent :

- Les orientations des bâtiments
- L'aspect des toitures et couvertures
- L'aspect des façades
- Les ouvertures
- Les clôtures
- L'insertion des panneaux solaires et équipements d'énergie renouvelable dans la construction. Une fiche illustrative est annexée au règlement sur cette thématique.
- Les éléments d'installations techniques et superstructures

Le règlement précise que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, peuvent être autorisées, même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation et de la prise en compte de la sauvegarde des paysages.

Afin d'encourager les projets de constructions économes en énergie et favoriser le recours aux énergies renouvelables intégrées à la construction, le règlement :

- Permet de majorer la hauteur maximale de 0,8 mètre maximum pour travaux d'économie d'énergie.
- Permet le recours à l'isolation extérieure d'un bâtiment existant par l'absence de reculs imposés, ainsi qu'en survol du domaine public, sous réserve de l'accord préalable de la mairie.
- Intègre le principe « d'encourager les économies d'énergies, permettre l'installation de dispositif d'énergie renouvelable » tout en encadrant leur impact paysager par des recommandations architecturales d'intégration de ces dispositifs à la construction, tout comme dans les zones constructibles.

### Qualité environnementale et paysagère

L'article 6 du règlement prescrit des mesures de qualité environnementale et paysagère.

Le règlement rappelle que :

- Pour toute construction, une conception bioclimatique devra être recherchée afin de favoriser la sobriété énergétique : compacité du bâti, orientation permettant de capter les apports solaires, protection contre les vents, prise en compte des masques ...
- La recherche en matière d'énergie renouvelable et de sobriété énergétique est encouragée et sera réfléchie au regard de trois caractéristiques :
  - Une performance énergétique ;
  - Un impact environnemental positif ;
  - Une pérennité de la solution retenue

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et architecturale en harmonie avec les caractéristiques du bâti ancien conformément aux dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit se faire en privilégiant leur adaptation au système de construction d'origine du bâtiment et à son esthétique.

Au niveau du traitement des espaces non bâtis et abords des constructions, le règlement rappelle également des principes généraux participant à la préservation des continuités écologiques et insiste particulièrement sur la sensibilisation aux enjeux de réduction de l'imperméabilisation des sols en accord avec les objectifs du PADD.

Il rappelle que chaque dossier d'autorisation d'urbanisme devra faire apparaître les dispositions d'aménagement paysager prévus pour les abords et que les défrichements sont soumis à autorisation préalable y compris pour les forêts privées.

Il précise que :

- Les projets devront intégrer dans leur réflexion, les enjeux de lutte contre l'imperméabilisation des sols :
  - Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement des véhicules seront traités en espaces verts ou jardins,
  - Des revêtements perméables comme la plantation d'arbres sont à privilégier pour les aires de stationnement, dans leurs rôles de lutte contre l'imperméabilisation mais également contre la création d'ilots de chaleur,
  - La récupération -stockage des eaux de toitures est à privilégier et pourra être utilement réutilisée pour l'arrosage des espaces verts et potager.
- Les structures existantes du bocage, des chemins, fossés, talus, clapiers et terrasses naturelles seront entretenues afin de préserver ce patrimoine local dans sa fonction écologique, paysagère et culturelle.
- Les haies composées d'une essence unique sont interdites. Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées. L'emploi de conifères est déconseillé.
- La plantation d'espèces invasives est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eaux et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailanthé, Ambrosie...
- Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », fruitiers, espèces protégées...), celle-ci devra être dans la mesure du possible préservée.

### Dispositions spécifiques aux zones Ue et Ug : zone d'activité et secteur de la Garenne, en ajout des dispositions de l'article 6 commun à l'ensemble des zones urbaines

Conformément aux orientations du SCOT de l'aire gapençaise, le règlement de la zone précise que :

- 20% des parcelles privatives soient traités en espaces verts. Par ailleurs au sein des opérations d'aménagement d'ensemble les espaces communs doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné.
- Les zones de stockage ou de gestion de déchets seront localisées de préférence en fond de parcelle, ils seront clos et de préférence par des écrans végétalisés,

## Stationnement

Dispositions propres aux zones à vocation principale d'habitat (U1,U2,U3) :

L'éloignement géographique de la commune, et en particulier des différents villages et hameaux qui la composent et la faiblesse de l'offre de transport collectif inhérente aux territoires ruraux faiblement peuplés comme les Hautes Alpes, engendre une importante dépendance à la voiture individuelle.

Cette réalité territoriale renforcée par les obligations de densification imposées aux espaces bâtis nécessite de s'intéresser à ces problématiques de stationnement, en particulier par la mise en œuvre d'obligations minimales :

- Pour les constructions d'habitations il est exigé un minimum de 2 places par logement. Et d'1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> pour logement supérieur à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cependant en cas de réhabilitation, extension et changement de destination des constructions existantes, le stationnement n'est pas réglementé.
- Pour les autres natures de construction, la surface de stationnement et le nombre de places doivent être réalisés en adéquation avec les besoins du projet.
- Pour les activités économiques, il est spécifié que doivent être aménagées, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement de la clientèle d'une part, des véhicules de livraison et de service et des véhicules du personnel d'autre part.

Le règlement prévoit des dérogations à cette obligation de stationnement, en particulier pour tenir compte des contraintes de réhabilitation dans l'ancien.

*Dans le cadre de travaux d'aménagement, de réhabilitation y compris du changement de destination, dans le volume des bâtiments existants, et uniquement si l'unité foncière ne compte pas d'espace non bâti la création de surface de plancher nouvelle n'est pas soumise aux obligations de réalisation d'aire de stationnement énoncées ci-dessus.*

*Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

En lien avec les objectifs d'engagement vers la transition énergétique, la lutte contre l'imperméabilisation et conformément aux nouvelles obligations réglementaires issues de la COP21 :

- L'article 7 sur le stationnement rappelle que : *les aires et de stationnement devront privilégier sur tout ou partie des revêtements perméables et la plantation d'arbre.*
- Le règlement impose un minimum de place de stationnement en cohérence avec la réalité des ménages (plus de 60% des ménages possèdent au moins 2 véhicules) sans pour autant fixer un nombre de place supplémentaire en fonction de la taille des logements.
- Le règlement fixe des règles minimales de prise en compte du stationnement vélos et de l'équipement des stationnements couverts en vue de favoriser le recours aux véhicules électriques.

Les dispositions des règles de stationnement des zones à vocation spécifique (Chapitre zones Ue, Ues et Ug) spécifient que :

*Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques comme des voies internes de lotissements et correspondre aux besoins des constructions et installations.*

*Les zones de manœuvre seront indépendantes des voies publiques.*

*Les aires et de stationnement devront privilégier sur tout ou partie des revêtements perméables et la plantation d'arbre.*

*La surface de stationnement et le nombre de places doivent être réalisés en adéquation avec la destination du projet. Ils seront appréciés au cas par cas en fonction de la nature de l'opération et de l'environnement urbain du projet.*

*D'autre part pour les activités économiques, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement de la clientèle d'une part, des véhicules de livraison et de service et des véhicules du personnel d'autre part.*

Comme pour les zones U à vocation principale d'habitat les dispositions propres aux stationnements en zone économique rappellent les obligations minimales de prise en compte du stationnement vélos et de l'équipement des stationnements couverts en vue de favoriser le recours aux véhicules électriques.

## Règlement des zones constructibles / Section III : Equipements et réseaux

Cette section du règlement rappelle les principes de bon sens à respecter pour la desserte des constructions.

- Un assainissement collectif et d'alimentation en eau potable desservant la majeure partie des zones constructibles.
- Les secteurs constructibles encore en assainissement non collectif sur certains villages et hameaux sont identifiés par l'indice « anc » aux documents graphiques. Le règlement rappelle dans ce cas l'obligation en l'absence de réseau public de posséder un système d'assainissement non collectif.
  - *Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols de la parcelle. L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit être fournie au dossier de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.*
- Une problématique de gestion des eaux pluviales participant à la préservation des risques :
  - *Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.*
  - *En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux de ruissellement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.*
  - *Rappel : les réseaux unitaires ou d'eaux usées ne constituent pas un réseau pluvial.*
  - *Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées. Dans l'ensemble des cas les écoulements doivent être maintenus ou restaurés.*

## IV.2.2 CHOIX DU REGLEMENT APORTE AUX ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES

### IV.2.2.1 Traduction des objectifs prônés par le PADD au sein du règlement des zones agricole et naturelle

OBJECTIFS ET ACTIONS RETENUS AU PADD	MISE EN ŒUVRE DU PROJET DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	
	Eléments du PLU permettant de répondre aux objectifs et actions du PADD	Traduction du PADD effectuée dans le zonage et le règlement
Assurer les conditions favorables aux moteurs du développement économique / Appréhender le capital commun de Saint Jean Saint Nicolas dans l'objectif de le pérenniser		
<p>Donner les moyens à l'agriculture de perdurer en tant que composante de l'économie locale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Maintenir la surface agricole nécessaire à la viabilité et la fonctionnalité des exploitations agricoles présentes et futures</li> <li>⇒ Avoir conscience du potentiel agricole des terres et l'intégrer dans les choix d'urbanisation</li> <li>⇒ Lutter contre la fermeture des terres agricoles</li> <li>⇒ Préserver des espaces agricoles structurants pour maintenir une agriculture en bonne santé garante de la valorisation et de l'entretien des espaces à valeur écologique et paysagère</li> </ul>	<p>La réduction importante de la zone constructible (près de 26 ha par rapport au PLU 2011, dont près de 17 ha de surface restant à bâtir à destination principale d'habitation) et le resserrement des zones constructibles au sein des espaces bâtis identifiés (soit plus de 47 % de la surface restant à bâtir en densification des espaces bâtis identifiés, voire pour 10 ha en espace artificialisé si l'on déduit des espaces NAF les lotissements récemment viabilisés (Chabottonnes, Villaret, Arieys) soit 64 %), répond à l'enjeu de lutte contre l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles et la préservation du paysage montagnard de la commune.</p> <p>En dehors des secteurs d'alpages (Aalpage), le zonage agricole de la commune est largement ouvert à la constructibilité nécessaire à l'exploitation agricole. Ainsi le zonage agricole classique a presque été doublé entre le PLU de 2011 et celui de 2019, passant de 605 ha à 1090 ha. Ce choix répond aux attentes du monde agricole et correspond à une conception « montagnarde » de bonne gestion de ces espaces. La commune a choisi de soutenir le maintien et le développement de ses agriculteurs en préservant leur capacité de développement et d'installation future. L'agriculture constitue une composante économique, sociale et culturelle à part entière de l'identité montagnarde champsaurine. Cette agriculture extensive de montagne s'inscrit parallèlement comme le meilleur garant des paysages, des milieux et des continuités écologiques par le maintien en particulier d'espaces ouverts s'articulant étroitement avec le milieu forestier de la commune.</p> <p>Cependant pour des raisons en particulier paysagères la commune a choisi de poursuivre le choix d'inconstructibilité de la plaine de Lachaup et du Plateau des Aymes qu'elle avait mis en œuvre dans le PLU de 2011. Par ailleurs ce choix est conforté par la retranscription de cette plaine en tant qu'espace agricole identitaire à préserver au SCOT de l'aire gapençaise.</p> <p>En réponse à l'avis des PPA et en particulier du Parc National des Ecrins sur le projet de PLU arrêté, 2 secteurs agricoles Aa ont été reclassés en Ai en raison de leurs forts enjeux paysagers : Secteur agricole sous Plein Soleil – St Jean, Secteur à l'entrée Est des Foulons, le secteur de Pré Gentil n'a pas été classé en Ai, car il est déjà sous le couvert du périmètre délimité des abords du manoir de Pré Gentil et tous projet y est soumis à l'avis conforme de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).</p> <p>La commune a par ailleurs choisi de recourir à un zonage As (agricole inconstructible sauf aux serres transparentes et démontables) couvrant le secteur non bâti de la montée de Montorcier (arrière du centre du Brudou) retiré du zonage constructible du PLU de 2011. Dans un souci de modération de la consommation d'espaces, ces champs cultivés et déclarés à la PAC sont reclassés en agricole à l'échéance de ce PLU. Le choix d'un agricole inconstructible repose sur des enjeux d'anticipation et de principe de précaution au regard d'évolution future de la constructibilité à l'échéance d'un prochain document d'urbanisme. En effet, cette zone est encadrée par le torrent du Brudou à l'ouest et l'urbanisation, et présente donc un enjeu de développement futur. Cependant à l'heure actuelle elle conserve sa valeur agricole et participe pleinement à l'ambiance paysagère du quartier et mérite donc pleinement son maintien en agricole dans l'attente d'une hypothétique évolution dans le temps.</p> <p>En parallèle de l'attention apportée à l'agriculture, la commune a choisi de valoriser et soutenir la filière bois par la mise en œuvre d'un zonage naturel spécifique : Zonage Nf des forêts d'exploitation et de l'aire de stockage à côté de la Garenne, inconstructibles sauf pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.</p> <p>Ce zonage naturel forestier spécifique s'accompagne de la mise en œuvre d'emplacements réservés à vocation d'élargissement voirie - accès des engins forestiers – grumiers sur la montée vers Montorcier et les Ricous.</p>	<p>Règlement et zonage : Zones A et N Emplacements réservés</p>
<p>Lier et valoriser les composantes du paysage en intégrant notamment les différentes échelles du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Soutenir l'agriculture comme contribuant à l'identité de la commune et de ses paysages. Préserver et valoriser le bocage dans tout projet situé dans l'espace agricole</li> <li>⇒ Favoriser l'exploitation forestière tout en liant les activités de pastoralisme dans l'objectif de lutter contre l'enfrichement</li> <li>⇒ Organiser l'urbanisation et les aménagements en stoppant le mitage. Lorsqu'il préexiste l'encadrer pour ne pas l'accentuer.</li> </ul>		

<p>Lier et valoriser les composantes du paysage en intégrant notamment les différentes échelles du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= Valoriser les attraits touristiques et de loisirs en aménageant sans dénaturer la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent.</li> <li>= Maintenir certains cônes de vue (fenêtres visuelles) et panoramas sur le grand paysage.</li> <li>= Lier l'urbain, l'agricole et le naturel dans une même volonté de valorisation du paysage.</li> </ul> <p>Intégrer et élargir le positionnement touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= Assimiler et associer pleinement le fonctionnement des campings à la vie de la commune. Dans le même esprit permettre la restauration et le développement des gîtes et/ou des centres d'hébergements.</li> <li>= Identifier et organiser les « attraits » touristiques et de loisirs.</li> <li>= Continuer d'entretenir et de développer les pistes de ski de fond, les sentiers de randonnées et VTT en soutenant notamment le projet de voie douce.</li> <li>= Prendre en compte les éléments du patrimoine majeur en particulier en termes de co-visibilité ou de concurrence visuelle.</li> <li>= Mettre en valeur les éléments du petit patrimoine local, les identifier lorsque nécessaire.</li> </ul>	<p>Ces engagements du PADD trouvent retranscription plus précisément au sein de la zone naturelle. En effet, de par la nature même des activités de loisirs et d'hébergements touristiques de plein air que représentent les campings, aires de loisirs et aires aménagées de camping-cars. Ces derniers font l'objet d'une retranscription en tant que STECAL (secteur de tailles et de capacités limitées) en zone naturelle. Ce choix est basé sur la volonté de préserver leur ambiance « naturelle », leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel, ou forestier des lieux avoisinants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.</p> <p>Le choix a été différent pour les centres de vacances présents sur la commune. Ainsi les centres de vacances et colonies sont classés au sein de la zone U : la Pousterle – les Foulons, le bonhomme de neige – Plein soleil, ancien centre de Pont du Fossé. Seul le cas du Brudou a été traité de manière différente avec un classement en STECAL Nt, en raison de la particularité de son grand parc boisé.</p> <p>Le secteur de la Garenne présentait un projet d'hébergements touristiques accordé sous le PLU 2011 (zone Ut). Le secteur d'emprise de ce projet avait été maintenu en Nt au projet de PLU dans sa version arrêtée car l'autorisation était encore en cours de validité. Cependant, l'Etat dans son avis sur le PLU arrêté avait demandé la suppression de la possibilité de création de nouveaux campings dans sur le secteur conformément au règlement du PPR. L'autorisation initiale n'ayant pas fait l'objet de demande de prolongation, cette dernière est devenue caduc à l'approbation du PLU. Ainsi conformément aux demandes de l'avis de l'Etat la zone Nt de la Garenne a été supprimée.</p> <p>Les 2 bâtiments existants en entrée de zone ont été maintenus en zonage Ug sans possibilité d'habitat et les 2 maisons d'habitations isolées ont été reclassées en zone naturelle Nn.</p> <p>Le PLU vient accompagner une démarche globale de la mairie de mise en valeur de ces attraits touristiques en favorisant les liaisons piétonnes inter quartiers et inter équipements avec pas moins de 12 emplacements réservés sur les 19 que compte le PLU. La zone agricole et naturelle est par ailleurs traversée par l'emplacement réservé de la voie verte du Champsaur Valgaudemar.</p> <p>La zone agricole et naturelle compte également un emplacement réservé d'emprise conséquente correspondant au projet d'aménagement d'un bassin de surverse du Brudou (dans le cadre de travaux de sécurisation des risques d'inondation), cet aménagement s'accompagnera de l'aménagement d'une zone humide pédagogique en complémentarité à l'action déjà mise en œuvre par la commune d'un sentier pédagogique des « addoux ».</p> <p>Le maintien d'une « coupure verte », entre la fin de Pont du Fossé et l'entrée des Foulons, est renforcée par la mise en place d'un secteur de jardins familiaux (Aj), en lieu d'une partie non aménagée de l'ancienne zone AUart de l'ancien PLU. Cet espace s'appuie majoritairement sur du foncier communal.</p> <p>Même si d'un point de vue armature urbaine, le centre bourg et en particulier le centre bourg économique s'étend du Diamant à l'Ouest aux Foulons à l'Est, il est important de maintenir certaines « coupures vertes » qui viennent rythmer les séquences urbaines, offrir des vues et respirations sur le grand paysage (traversée du Drac entre le Diamant et Pont du Fossé, coupure de Pré Gentil entre Pont du Fossé et les Foulons). Ces ruptures dans l'organisation de la tache urbaine sont compensées dans leur fonctionnement urbain par la mise en œuvre de liaisons douces entre les quartiers, liaisons douces d'autant plus agréables qu'elles offrent justement ces ouvertures paysagères et ces espaces de respiration dans l'urbain.</p> <p>La prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux a guidé le choix du tracé des zones constructibles et particulièrement du zonage des hameaux de caractères, ainsi que des dispositions sur les aspects architecturaux et en particulier dans le cas de la restauration des constructions anciennes présentant des prescriptions et recommandations spécifiques au sein de l'article 5 du règlement de chaque zone.</p> <p>Parallèlement, certains bâtiments caractéristiques du patrimoine de Saint Jean Saint Nicolas ont fait l'objet d'une identification au titre du L153-19 du code de l'urbanisme afin de renforcer la prise de conscience de leur valeur et de favoriser leur préservation. Cette identification concerne aussi bien des bâtiments au sein de zones urbaines qu'agricoles ou naturelles.</p> <p>La zone agricole et naturelle compte un espace boisé classé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la haie longeant le canal de la Tournée et venant asseoir la modification du périmètre de protection des monuments historiques de Pré Gentil (procédure de modification du périmètre des abords, menée en enquête publique conjointe avec le PLU).</li> </ul>	<p>Règlement et zonage : Zone A et N Emplacements réservés Espace boisé classé</p>
--	--	--



Appréhender le capital commun de Saint Jean Saint Nicolas dans l'objectif de le pérenniser

<p>Lier et valoriser les composantes du paysage en intégrant notamment les différentes échelles du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Valoriser les attraits touristiques et de loisirs en aménageant sans dénaturer la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent</li> <li>⇒ Maintenir certains cônes de vue (fenêtres visuelles) et panoramas sur le grand paysage</li> <li>⇒ Lier l'urbain, l'agricole et le naturel dans une même volonté de valorisation du paysage</li> </ul>	<p>La création de STECAL NI et Nt répond à la volonté du projet communal de valoriser les attraits touristiques et de loisirs en aménageant sans dénaturer la qualité paysagère des sites dans lesquels ils s'insèrent.</p> <p>De manière globale, la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux a guidé le choix du tracé des zones constructibles et particulièrement du zonage des hameaux de caractères, ainsi que des dispositions sur les aspects architecturaux, article 5 du règlement de chaque zone mais également du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, article 6 et de la minimisation des terrassements article 4 du règlement de chaque zone.</p> <p>Les anciens corps de fermes identifiés ou non comme susceptibles de changer de destination constituent pour la plupart des exemples d'architecture traditionnelle à préserver comme rappelé aux dispositions architecturales du règlement de chaque zone.</p> <p>Le règlement rappelle également la réglementation propre aux chalets d'alpages et bâtiments d'estive.</p> <p>La préservation du bocage champsaurn fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) thématique, rappelant l'enjeu de préservation de cette structure paysagère identitaire du champsaur tant pour sa valeur paysagère, historique, que pour son rôle agricole et de gestion des risques et que pour son rôle écologique majeur. Cette OAP vient fixer des prescriptions et recommandations de bonne gestion de la trame bocagère et de l'entretien des haies.</p>	<p>Règlement et zonage : Zones A et N OAP « bocage »</p>
<p>Prendre en compte le fonctionnement écologique dans tout projet d'aménagement et de développement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver la fonctionnalité écologique en protégeant sur le long terme les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques</li> <li>⇒ Garantir la pérennité des espaces participants à cette fonctionnalité</li> <li>⇒ S'appuyer sur l'atlas de la biodiversité communale (ABC) en cours d'élaboration</li> </ul>	<p>Les « coupures vertes » assumées et préservées au sein de l'organisation urbaine représentent un enjeu écologique fort, favorisant les continuités écologiques et offrant des espaces de respiration favorables à la préservation d'une biodiversité y compris en cœur de zone urbanisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traversée du Drac entre le Diamant et Pont du Fossé.</li> <li>- Coupure de Pré Gentil entre Pont du Fossé et les Foulons.</li> <li>- Renforcement de la coupure entre Chabottonnes Ouest et Est (Torrent des Roberts et des Veyrons) =&gt; suppression de la zone AU du PLU 2011 situé à l'entrée de Chabottonnes Est (les Leautiers) pour plus de 7000 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Maintien de la coupure présente entre St Jean et Plein Soleil.</li> <li>- Coupure naturelle assurée par les cours d'eau et la prise en compte des zones rouges de risques dans le tracé des zones constructibles : les Bonnets, St Jean-Bonnedonne, Montorcier-Pont du Fossé.</li> <li>- Les réductions de surfaces constructibles aux plus près des parties bâties vient également créer des « micro-taches urbaines » au sein d'un hameau entrecoupé d'espace de respiration naturel ou agricole : Le Freyne, les Bonnets, St Nicolas.</li> <li>- Mesures de préservation du bocage, par la mise en œuvre d'une OAP « bocage » s'articulant avec les dispositions du règlement.</li> <li>- Projet d'aménagement d'une zone humide pédagogique en partenariat avec le Parc National des Ecrins mutualisé à l'aménagement d'un bassin de surverse du Brudou.</li> </ul> <p>Les réservoirs de biodiversité identifiés au SRCE et à la TVB du Scot de l'aire Gapençaise ont été classés en zone inconstructible : Nn, Nf, Aalpage.</p>	<p>Règlement et zonage : Zone A et N Emplacement réservé OAP « bocage »</p>

Anticiper l'avenir		
<p><b> Définir une stratégie foncière à court, moyen et long terme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Avoir des chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain cohérents</li> <li>⇒ Déterminer des réserves foncières stratégiques notamment pour l'habitat, l'agriculture et les voies douces</li> </ul>	<p>Voir chapitre IV.3.5 Compatibilité des capacités d'urbanisation offertes par le choix des zones constructibles avec les objectifs retenus au PADD</p> <p>Le règlement de la zone agricole et naturelle fait le choix d'un zonage présentant des secteurs soumis à restrictions par rapport aux dispositions du code de l'urbanisme en y restreignant par exemple la constructibilité des bâtiments agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone Ai : Zone agricole identitaire, inconstructible par croisement des enjeux agronomiques et paysagers, où l'extension limitée (extension et annexe) des constructions d'habitations existantes est autorisée,</li> <li>- Zones As : Zone agricole strict, inconstructible, en proximité immédiate de l'urbanisation, potentiel d'extension future d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.</li> <li>- Zone Aalpage : Zone agricole d'alpages et de pastoralisme.</li> <li>- STECAL Aj : à vocation de jardins familiaux où les cabanons de jardins peuvent être autorisés.</li> <li>- Zone Nn : Zone naturelle et forestière inconstructible.</li> <li>- Zone Nf : Zone naturelle et forestière où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées.</li> </ul>	<p>Règlement et zonage : Zones A et N</p>
<p><b> Anticiper les enjeux énergétiques et environnementaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Intégrer les enjeux d'économie d'énergie tant dans la construction que la réhabilitation</li> <li>⇒ Valoriser et soutenir les circuits courts y compris dans la construction</li> </ul>	<p>Le règlement des zones agricoles et naturelles porte des dispositions favorisant la rénovation énergétique des constructions existantes et la conception bioclimatique des constructions neuves là où elles peuvent être autorisées : constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, STECAL</p> <p>La commune a choisi de valoriser et soutenir les circuits courts y compris dans la construction notamment par le soutien à la filière bois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonage Nf des forêts d'exploitation inconstructibles sauf pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;</li> <li>- Zonage Nf de l'aire de stockage à côté de la Garenne.</li> </ul>	<p>Règlement et zonage : Zones A et N</p>
<p><b> Prévenir des risques naturels</b></p> <p>Intégrer les informations connues à ce jour dans le choix d'aménagement futur du territoire (PPR et carte d'aléas réalisée par la DDT)</p>	<p>Le choix, le tracé et le règlement des différents zonages sont issus de la retranscription des enjeux de prise en compte des risques et des continuités écologiques pour la zone Nn.</p> <p>En effet, un nombre non négligeable de constructions se retrouvent classées en zone naturelle Nn, en raison de la présence de risque fort impactant ces dernières (zone rouge du PPR). Ceci est particulièrement le cas sur Pont du Fossé et le Diamant, en raison des risques de crues torrentielles et d'inondation du Drac et du Brudou.</p> <p>Les zones agricole et naturelle comptent également un emplacement réservé d'emprise conséquente correspondant au projet d'aménagement d'un bassin de surverse du Brudou dans le cadre de travaux de sécurisation des risques d'inondation.</p>	<p>Règlement et zonage : Zones A et N Et plus particulièrement Nn Emplacements réservés</p>

Dans sa partie législative, le code de l'urbanisme dans son paragraphe 1, Livre 1<sup>er</sup> : réglementation de l'urbanisme, Titre V : Plan Local d'Urbanisme, Chapitre 1<sup>er</sup> : Contenu du PLU, Section 4 : Le Règlement, traite de manière commune les constructions et les conditions sous lesquelles elles peuvent être autorisées aussi bien en zones naturelles que agricoles et forestières. (Article L151-11 à L151-13).

D'où l'approche simultanée des zones agricoles et naturelles dans le choix du zonage du PLU.

Le code de l'urbanisme dans sa partie réglementaire ne retient pas de zonage spécifique pour les zones forestières mais les assimilent à la zone naturelle. Il ne définit que 4 types de zones :

- Les zones urbaines dites « zones U » : article R151-18
- Les zones à urbaniser dites « zone AU » : article R151-20
- Les zones agricoles dites « zone A » : article R151-22
- Les zones naturelles et forestières dites « zone N » : article R151-24.

L'article R151-24 du code de l'urbanisme définit que peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

L'article R151-24 du code de l'urbanisme définit que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

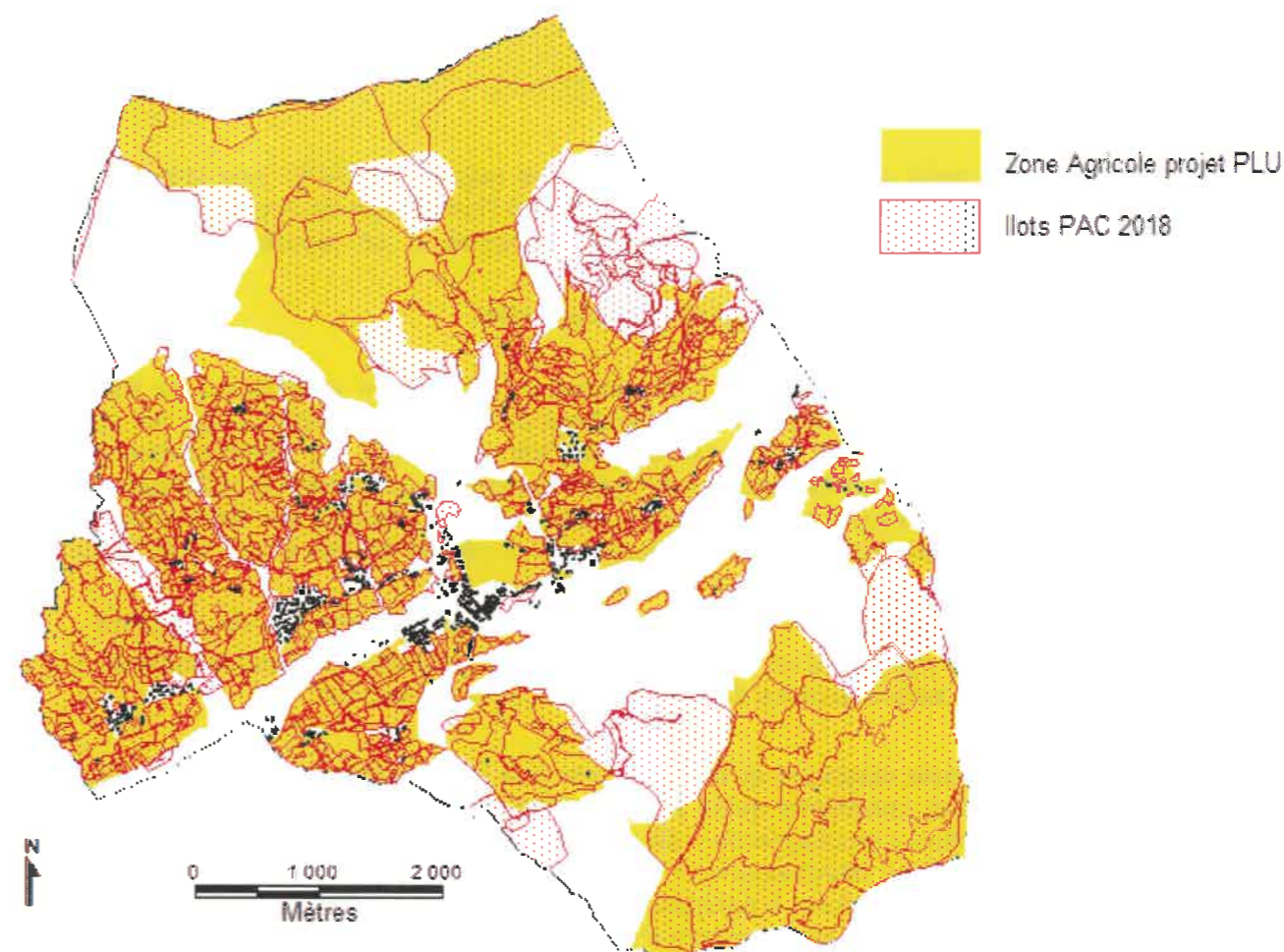
De manière générale le zonage de la zone agricole, naturelle et forestière du PLU s'appuie sur l'analyse croisée de :

- L'occupation des sols de la base OCSOL 2014 actualisée 2019 (Chado).
- La prise en compte des ilots PAC 2018. Ainsi suite aux réunions avec les PPA et aux requêtes du milieu agricole une part importante des zones initialement classées en zones naturelles ont été repassées en zones agricoles : secteurs d'alpage et de pâture.
- La prise en compte des continuités écologiques et réservoirs de biodiversité par une réduction de l'enveloppe constructible située en cœur de réservoir de biodiversité ou de corridors identifiés aux SRCE et à la Trame Verte et Bleue du SCOT de l'aire gapençaise.
- La prise en compte des risques naturels dans le cadre du tracé de la zone constructible – zone agricole et naturelle (voir illustration graphique chapitre IV.7.6 Risques et nuisances).
- Le tracé de la zone agricole et naturelle tient compte également de la mise en valeur de la richesse forestière de la commune (mise en œuvre d'un zonage Nf : naturel à vocation d'exploitation forestière couvrant les surfaces boisées gérées).

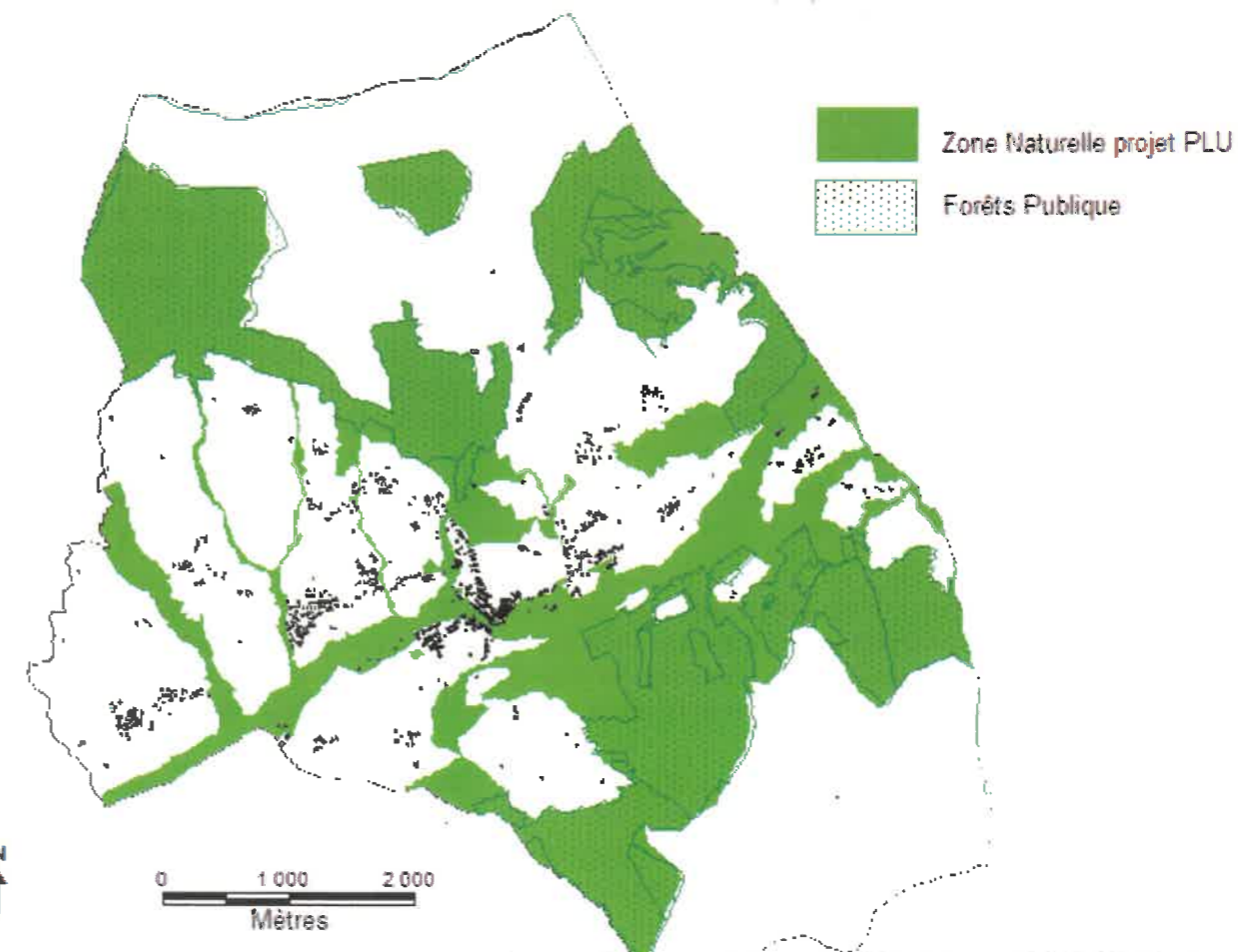
La majorité des parcours et zones de pâture est classée en zone agricole comme cela transparait à la juxtaposition avec la photo aérienne. Ils correspondent dans la majorité des cas à des terres déclarées à la PAC.

La zone naturelle est ainsi très réduite, au bénéfice de la zone agricole. Elle se restreint aux ripisylves des principaux cours d'eau et forêts associées constituant la trame bleue du territoire (zone Nn) et aux espaces forestiers (zone Nf).

Pour les quelques ilots PAC qui resteraient classés en zone naturelle il est important de rappeler que le classement en zone naturelle et forestière n'hypothèque en rien l'usage agricole en particulier la pâture sous-bois.



Source Chado - zone A projet PLU/Établissement PCI 2019/Ilots PAC 2018



Source Chado - zone N projet PLU/Établissement PCI 2019/Forêts publique

#### IV.2.2.2 Dispositions spécifiques à la zone agricole

Le choix du tracé de la zone agricole vient retranscrire les enjeux du PADD. Les mesures prises au règlement s'inscrivent en faveur du soutien à l'agriculture et à l'installation de nouveaux agriculteurs tout en préservant l'impact paysager de certains espaces agricoles et en tenant compte d'un principe d'anticipation de l'urbanisation ultérieure.

Ainsi, la zone agricole se distingue en 2 types de zones agricoles :

- La zone agricole classique : Aa,  
Où sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11 à 13 du code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- La zone agricole inconstructible ou soumise à restrictions particulières : Ai, As, Aalpage.

La zone agricole comprend également un STECAL Aj (secteur de taille et de capacités limitées) à vocation de jardins familiaux où de petits cabanons d'agrément peuvent être autorisés.

Le choix d'une zone agricole classique et donc ouverte à la constructibilité nécessaire à l'exploitation agricole, près de 2 fois plus importante qu'au PLU de 2011 répond aux attentes du monde agricole et correspond à une conception « montagnarde » de bonne gestion de ces espaces. La commune a choisi de soutenir le maintien et le développement de ses agriculteurs en préservant leur capacité de développement et d'installation future. L'agriculture constitue une composante économique, sociale et culturelle à part entière de l'identité montagnarde champsaurine. Cette agriculture extensive de montagne s'inscrit parallèlement comme le meilleur garant des paysages, des milieux et des continuités écologiques par le maintien en particulier d'espaces ouverts s'articulant étroitement avec le milieu forestier de la commune.

La zone agricole classique couvre ainsi certains réservoirs de biodiversité, corridors écologiques identifiés au SRCE ou au SCOT, ainsi que plusieurs zones humides. Ce choix n'apparaît pas contradictoire avec la préservation de ces enjeux environnementaux bien au contraire. La présence d'une agriculture extensive, principalement basée sur l'élevage et des prairies de fauches ou de pâtures permet l'entretien de ces milieux et de leur biodiversité et de lutter contre la fermeture des milieux souvent synonyme d'un appauvrissement de biodiversité. C'est également ce mode d'agriculture qui s'inscrit comme le garant de l'entretien du bocage champsaurin. Le maintien de cette agriculture passe par le développement des exploitations en activité et maintien des capacités d'installation de nouveaux exploitants.

Le règlement de la zone agricole vient encadrer cette constructibilité afin d'en limiter les impacts paysagers : limitation des terrassements (article 4), encadrement des aspects architecturaux et de l'organisation dans la parcelle (article 5) ainsi que du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article 6).

La constructibilité très encadrée et donc très limitée de la zone agricole, ne constitue pas un frein au maintien des continuités écologiques.

A l'intérieur des « poches » d'agriculture classique, la commune en accord avec son PADD souhaite permettre le soutien au développement agricole y compris par l'émergence de projets de diversification et de pluriactivité qui peuvent s'avérer nécessaires au maintien de l'activité, sous réserve que l'agriculture reste le support de cette diversification et non l'inverse : photovoltaïque, agritourisme, ferme pédagogique, transformation et vente directe...

Pour cela l'instruction sera attentive à la justification de la nécessité du projet au développement de l'exploitation, sous réserve de quoi l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée.

Les secteurs inconstructibles Ai autorisent cependant l'implantation de serres de productions végétales, sous réserve d'être transparentes et démontables. Les serres – étables ou serres à bétails sont interdites.

Cependant pour des raisons en particulier paysagères la commune a choisi de poursuivre le choix d'inconstructibilité de la plaine de Lachaup et du plateau des Aymes qu'elle avait mis en œuvre dans le PLU de 2011. Par ailleurs ce choix est conforté par la retranscription de cette plaine en tant qu'espace agricole identitaire à préserver au SCOT de l'aire gapençaise.

La commune a par ailleurs choisi de recourir à un zonage As (agricole inconstructible sauf aux serres transparentes et démontables) couvrant le secteur non bâti de la montée de Montorcier (arrière du centre du Brudou) retiré du zonage constructible du PLU de 2011. Dans un souci de modération de la consommation d'espaces, ces champs cultivés et déclarés à la PAC sont reclassés en agricole à l'échéance de ce PLU. Le choix d'un agricole inconstructible sur ce secteur particulier repose sur des enjeux d'anticipation et de principe de précaution au regard d'évolution future de la constructibilité à l'échéance d'un prochain document d'urbanisme. En effet, cette zone est encadrée par le torrent du Brudou à l'ouest et l'urbanisation, et présente donc un enjeu de développement futur. Cependant à l'heure actuelle elle conserve sa valeur agricole et participe pleinement à l'ambiance paysagère du quartier et mérite donc pleinement son maintien en agricole dans l'attente d'une hypothétique évolution dans le temps.

L'imbrication étroite entre certains terrains cultivés à l'heure actuelle et les terrains construits ou constructibles pourrait engendrer des conflits d'usages suivant où les constructions agricoles s'implanteraient : impact paysager, périmètre de réciprocity des bâtiments d'élevages, nuisances éventuelles de voisinage, consommation foncière.

Afin de laisser aux générations futures les possibilités de faire leur propre choix, il semble prudent à l'équipe municipale de geler la constructibilité des terrains agricoles situés en imbrication étroite avec l'urbanisation existante du chef-lieu. Si le maintien du rôle agricole actuel de ces terrains est confirmé et ils seront classés en conséquence, mais leur rôle n'est pas d'accueillir des bâtiments à l'exception des serres de production végétale transparentes et démontables.

L'identification en zone agricole de bâtiments existants autorisés à changer de destination a été retenue avec parcimonie par le conseil municipal, en particulier dans un souci de préservation du bon fonctionnement des exploitations en activité et des conditions de desserte en eau et électricité.

Par ailleurs, une part importante des constructions isolées est, et a toujours été des habitations, qui au regard du règlement de l'ensemble des zones agricoles (classiques et inconstructibles au PLU), peuvent faire l'objet d'extensions et annexes. La constructibilité retenue pour ces constructions reste limitée afin de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site (30% et/ou 30 m<sup>2</sup> de la surface de plancher dans un périmètre maximal de 25 m).

D'autre part ces possibilités d'extensions et annexes restent subordonnées à leur bonne insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

D'autre part les constructions existantes peuvent faire l'objet d'aménagement, de réhabilitation et de reconstruction à l'identique des bâtiments existants indépendamment de leur destination, sous réserve de s'inscrire dans le volume existant du bâtiment et sans changement de destination (sauf en cas d'identification).

La zone agricole compte également la présence d'anciens chalets restaurés ou non. Ces constructions ne relèvent pas d'habitation à l'année et sont souvent non desservies par les réseaux voire par les voiries. A ce titre le règlement du PLU et les annexes (servitudes d'utilités publiques) rappellent les dispositions du code de l'urbanisme quant à la restauration et reconstruction de ces derniers, à la restriction d'occupation et à la servitude d'estive (absence de desserte en voiries et réseaux de ces bâtiments).

Pour des raisons de bon fonctionnement du territoire communal et par principe de précaution au regard des besoins en équipements publics et d'intérêts collectif, l'équipe municipale a choisi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière des terrains riverains et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **Règlement des zones agricoles / Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

**Les articles 1 et 2 du règlement de la zone agricole viennent préciser les constructions interdites ou autorisées et celles soumises à limitations particulières.**

Pour cela ces articles s'organisent entre des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones agricoles et des dispositions spécifiques à chaque zone : Aa, Ai, As, STECAL Aj et Aalpage.

### **Pour l'ensemble des zones Agricoles :**

Sont autorisés sous réserves :

- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants indépendamment de leur destination, sous réserve de s'inscrire dans le volume existant du bâtiment et sans changement de destination ;
- Les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants dans une limite cumulée maximale de 30% de la surface de plancher existant à l'approbation du PLU et/ou de 30 m<sup>2</sup> pour les constructions existantes inférieures à 100 m<sup>2</sup>. Ces extensions ou annexes devront assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, ou forestier des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à une distance inférieure à 25 mètres des constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments existants, sous réserve d'être identifiés aux documents graphiques et de ne pas générer des coûts d'aménagement de réseaux pour la collectivité. Il reste préalablement soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière des terrains avoisinants et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement rappelle qu'indépendamment des usages et constructions autorisées suivant les zones, les constructions autorisées restent dépendantes de la prise en compte :

- Des risques naturels et servitudes d'utilité publiques :

Les constructions autorisées restent dépendantes de la prise en compte des dispositions et servitudes supérieures au PLU. Elles ne pourront être réalisées que :

- Sous réserve du respect des dispositions relatives à la prise en compte des risques. Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conformément aux dispositions du plan de prévention des risques de la commune ou de la cartographie informative des risques de la DDT05 pour les secteurs hors PPR.
- Sous réserve du respect des servitudes existantes (emplacements réservés, canalisations et réseaux, canaux, ...);

Par ailleurs les constructions pouvant être autorisées au sein des différentes sous zones agricoles, ne devront pas générer de coûts d'aménagement de réseaux disproportionnés pour la collectivité. Si jamais un logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole doit se bâtir dans la zone agricole, il doit être desservi depuis les réseaux propres des bâtiments d'exploitation.

- De la réglementation relative aux zones humides :

En application des dispositions des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Et en particulier tous travaux susceptibles d'engendrer un assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau suivant les seuils fixés aux tableaux des nomenclatures de l'article R.214-1 du code de l'environnement.

Une cartographie de l'inventaire départemental des zones humides est jointe en annexe informative du PLU afin d'informer les pétitionnaires comme les services instructeurs de leur localisation au regard de tous projets et de la conduite d'évitement ou de compensation à mettre en œuvre conformément aux dispositions du code de l'environnement.

- De la réglementation relative aux chalets d'alpages et bâtiments d'estives au titre de la loi montagne

Sont autorisées sous réserves :

- La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, sous réserves d'être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à la loi montagne ;
- Les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, sous réserves d'être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à la loi montagne.

**Rappel :** Les chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas considérés comme relevant de constructions d'habitation et sont soumis à l'application de la servitude d'estive en application de la loi Montagne.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

### **Spécificités propres à la zone Aa – Agricole classique :**

Sont autorisés également mais sous réserves :

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires et proportionnées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve pour les bâtiments d'élevages et assimilés de s'implanter au minimum à 50 mètres de la limite des zones urbaines ou à urbaniser ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles restent préalablement soumises à l'avis conforme de la CDPENAF.

### **Spécificités propres à la zone Ai – Agricole inconstructible :**

Sont interdites toutes nouvelles constructions sauf celles explicitées ci avant et communes à l'ensemble des zones agricoles du PLU.

### **Spécificités propres à la zone As – Agricole inconstructible :**

Sont interdites toutes nouvelles constructions sauf celles explicitées ci avant et communes à l'ensemble des zones agricoles du PLU.

Les serres de productions végétales sont autorisées, sous réserve d'être transparentes et démontables. Les serres – étables ou serres à bétails sont interdites.

### **Spécificités propres à la zone Aalpage – secteur d'alpage :**

Sont interdites toutes nouvelles constructions sauf celles explicitées ci avant et communes à l'ensemble des zones agricoles du PLU et une dérogation pour les constructions et installations nécessaires au pastoralisme d'altitude saisonnier.

Les constructions et installations nécessaires au pastoralisme d'altitude saisonnier sont autorisées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et/ou qu'elles participent à des moyens de prise en compte des loups.

## Spécificités propres au STECAL Aj – secteur de jardins familiaux :

### Seuls sont autorisés

- Les serres de productions végétales, sous réserve d'être transparentes et démontables d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- Les cabanons et abris de jardins d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup>. Il s'agit de constructions agricole, lié au jardinage mais ne pouvant en aucun cas être reconnu en tant qu'habitation, un maximal d'un cabanon par unité de jardin est autorisé.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière des terrains avoisinants et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Règlement des zones agricoles / Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour l'ensemble des constructions, extensions et annexes autorisées, le règlement fixe un corps de règles qui a pour but d'éviter la cohabitation de bâtiments d'aspects disparates, en définissant un minimum de contraintes communes auxquelles toute construction devra se conformer.

Le but n'est pas de définir la qualité architecturale de chaque construction mais de veiller à l'harmonie globale des constructions entre elles et par rapport au paysage.

Pour répondre aux objectifs paysagers du PADD, le règlement s'intéresse en particulier aux principes d'implantation des constructions dans la pente et à la gestion des terrassements qui peuvent générer, surtout pour des bâtiments imposants tels que les bâtiments agricoles, des impacts forts dans le paysage.

Les élus ont choisi cependant d'agir plus sur la pédagogie que sur contrainte pure. Ainsi le règlement, ne définit pas des hauteurs ou volumes maximaux de terrassement, mais rappelle plutôt les principes d'une bonne prise en compte de la pente, et illustre ces propos par des fiches pédagogiques jointes en annexe du règlement.

Le règlement définit :

- Des règles communes relatives aux terrassements et à l'insertion des bâtiments dans la pente, précisées par une annexe spécifique du règlement illustrant les bonnes pratiques et les conduites à éviter.
- Des règles de calcul de la hauteur. Cette dernière varie suivant les secteurs :
  - **Pour les secteurs Aa, la hauteur est limitée à 11 mètres.**
  - **Pour Ai, la hauteur est limitée à la hauteur des bâtiments existants. Les extensions et annexes est limitée à celle des bâtiments existants desquels elles dépendent.**
  - **Pour le secteur As, seules les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, peuvent être autorisées. Comme rappelé en entête de la section II du règlement de la présente zone agricoles, ces constructions et installations peuvent déroger au corps de règles de la zone sous réserve de justifications techniques.**
  - **Pour le STECAL Aj la hauteur est limitée à 2,60 m pour les cabanons de jardins et les serres.**
  - **Rappel :** la notion de restauration et de reconstruction s'entend dans le volume existant ou d'origine du bâtiment. La hauteur sera donc limitée à celle d'origine. La hauteur des extensions et annexes est limitée à celle des bâtiments existants desquels elles dépendent.
- Des règles relatives à l'organisation des constructions entre elles sur une exploitation et par rapport au paysage et en particulier par rapport à la trame bocagère.

Les règles de qualité urbaine et architecturales s'organisent entre des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones agricoles.

Le règlement définit des dispositions reprenant les caractères dominants des constructions en effectuant un distinguo pour les habitations et pour les bâtiments agricoles lorsqu'ils sont autorisés sur la zone.

Par ailleurs, le règlement définit un corps de règles spécifiques et adaptées aux constructions anciennes et éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques. Il rappelle également l'obligation du recours à l'avis préalable de l'architecte des bâtiments de France sous le périmètre de protection du Pré Gentil, ainsi que la réglementation relative aux chalets d'alpages et bâtiments d'estives (autorisation préalable de la CDNPS – commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

Le règlement précise que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, peuvent être autorisées, même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation et de la prise en compte de la sauvegarde des paysages.

Afin d'encourager les projets de constructions économes en énergie et favoriser le recours aux énergies renouvelables intégrées à la construction, le règlement :

- Permet de majorer la hauteur maximale de 0,8 mètre maximum pour travaux d'économie d'énergie.
- Permet des dérogations aux règles d'implantation en cas de recours à l'isolation extérieure d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas sortir des limites de l'unité foncière.
- Intègre le principe « d'encourager les économies d'énergies et de permettre l'installation de dispositif d'énergie renouvelable » tout en encadrant leur impact paysager par des recommandations architecturales d'intégration de ces dispositifs à la construction, tout comme dans les zones constructibles.

Cette section du règlement définit un ensemble de règles rappelant l'objectif de viser une qualité environnementale et énergétique des projets et prescrit également des mesures de qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis.

Au niveau du traitement des espaces non bâtis et abords des constructions, le règlement rappelle également des principes généraux participant à la préservation des continuités écologiques et des zones humides en accord avec les objectifs du PADD.

- *Rappel de l'obligation d'intégrer dans tous projets, une réflexion sur les enjeux de lutte contre l'imperméabilisation des sols :*
- *Rappel des obligation relatives aux zones humides dans la première section du règlement (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités)*
- *Les haies composées d'une essence unique sont proscrites. Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées. L'emploi de conifères est déconseillé.*
- *Les structures existantes du bocage, des chemins, fossés, talus, clapiers et réseau de haies seront entretenus afin de préserver ce patrimoine local dans sa fonction écologique, paysagère et culturelle.*
- *La plantation d'espèces envahissantes est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eaux et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailanthé, Ambrosie...*
- *Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (haie bocagère, arbres d'essence « noble », fruitiers, espèces protégées...), celle-ci devra être dans la mesure du possible préservée.*

L'article 6 sur le traitement des espaces non bâtis et abords des constructions comporte des illustrations graphiques, des principes d'insertion paysagère par l'organisation d'aménagements végétalisés et plantations aux abords des exploitations, dans un principe d'organisation bocagère.

Le stationnement n'est pas réglementé en zone agricole. Cependant le règlement rappelle que le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et privilégier des revêtements perméables.

### **Règlement des zones agricoles / Section III : Equipements et réseaux**

Cette section du règlement rappelle les principes de bon sens à respecter pour la desserte des constructions.

Il tient compte de la spécificité de la commune :

- Un assainissement collectif limité aux zones urbanisées et donc l'obligation en l'absence de réseau public de posséder un système d'assainissement non collectif.
  - *Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols de la parcelle. L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit être fourni au dossier de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.*
- Un réseau d'alimentation en eau potable desservant l'ensemble des secteurs comportant des habitations existantes mais tenant également compte des possibilités d'alimentation depuis des sources privées mono-familiales conformément à la législation.
- Une problématique de gestion des eaux pluviales participant à la préservation des risques :
  - *Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.*
  - *En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux de ruissellement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.*
  - *Rappel : les réseaux unitaires ou d'eaux usées ne constituent pas un réseau pluvial.*
  - *Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées. Dans l'ensemble des cas les écoulements doivent être maintenus ou restaurés.*
  - *Rappel : La construction de serres est soumise comme toute construction à la gestion des eaux pluviales qu'elle engendre.*
- Un principe de non desserte électrique systématique :
  - *Si un logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole doit se bâtir dans la zone agricole, il doit être desservi depuis les réseaux propres des bâtiments d'exploitation.*
  - *En l'absence de réseau public de distribution d'électricité, le changement de destination d'une construction pourra être refusé si cette dernière ne justifie pas d'un réseau d'électricité autonome.*
- Du cas particulier des chalets d'alpages et bâtiments d'estives, soumis à la servitude d'estive conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en cas d'absence de desserte de voirie et réseaux.

#### IV 2.2.3 Dispositions spécifiques à la zone naturelle

La zone Naturelle du PLU de Saint Jean Saint Nicolas compte 2 secteurs naturels inconstructibles et 3 types de STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.

- **Nn** : Zone naturelle et forestière inconstructible (sauf extension et annexe des constructions existantes, cadastrées et régulièrement édifiées et équipements de services publics).
- **Nf** : Zone naturelle et forestière où seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées ainsi que les exceptions tolérées en zone Nn
- STECAL : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées :
  - o **Nt** : STECAL dans lesquels une certaine constructibilité peut être autorisée pour l'accueil d'hébergements touristiques : centre de vacances, camping, ....
  - o **NI** : STECAL dans lesquels une certaine constructibilité peut être autorisée pour l'accueil d'équipements de sport et loisirs, aire de camping-cars...

Ces distinguos au sein de la zone naturelle correspondent à des différences s'appliquant au sein du règlement de chaque zone, en particulier aux regards des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités définis à la section I du règlement de la zone naturelle.

Le choix, le tracé et le règlement des différents zonages sont issus de la retranscription des enjeux et objectifs du PADD, en particulier de la prise en compte des risques et des continuités écologiques pour la zone Nn et de la volonté de la commune de valoriser et soutenir la filière bois par la mise en œuvre d'un zonage naturel spécifique : Zonage Nf des forêts d'exploitation inconstructibles sauf pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et pour l'aire de stockage à côté de la Garenne.

En effet, un nombre non négligeable de constructions se retrouvent classées en zone naturelle Nn, en raison de la présence de risque fort impactant ces dernières (zone rouge du PPR). Ceci est particulièrement le cas sur Pont du Fossé et le Diamant, en raison des risques de crues torrentielles et d'inondation du Drac et du Brudou.

Le PADD porte la volonté municipale de renforcer le rayonnement économique, de compléter et améliorer l'offre touristique et de loisirs. A ce titre le règlement du PLU tient compte de la présence sur le territoire de plusieurs activités touristiques. En effet, de par la nature même des activités de loisirs et d'hébergements touristiques de plein air que représentent les campings, aires de loisirs et aires aménagées de camping-cars. Ces derniers font l'objet d'une retranscription en tant que STECAL (secteur de tailles et de capacités limitées) en zone naturelle. Ce choix est basé sur la volonté de préserver leur ambiance « naturelle », leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel, ou forestier des lieux avoisinants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les STECAL Nt et NI couvrent des activités touristiques déjà existantes ou en projet (Nt de Chabottonnes), les STECAL NI restant beaucoup plus contraignants que les STECAL Nt puisque seuls peuvent être autorisés l'accueil d'équipements de sport et loisirs et les aires de camping-cars.

L'application des choix opérés dans le zonage et le règlement du PLU participe à la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

- La zone Naturelle, couvre 1 455,6 ha (soit 38,5 % de la commune), d'espaces forestiers et ripisylves, dont 1 444,4 ha en zone naturelle inconstructible, 16,8 ha correspondant à l'exploitation de granulats en activité (sur zonage carrière au plan de zonage) et seulement 12,7 ha soit 0,3 % du territoire en STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).
- La zone Agricole couvre 2,236,7 ha (soit 59,2 % de la commune), essentiellement des terres exploitées et espaces ouverts de type pâturages, dont 1 146,4 ha en zone agricole inconstructible.

#### Règlement des zones « N » / Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Pour des raisons de bon fonctionnement du territoire communal et par principe de précaution au regard des besoins en équipements publics et d'intérêts collectifs, l'équipe municipale a choisi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière des terrains riverains et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Les articles 1 et 2 du règlement de la zone naturelle viennent préciser les constructions interdites ou autorisées et celles soumises à limitations particulières.**

Pour cela ces articles s'organisent entre des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones naturelles et des dispositions spécifiques aux zones Nn et Nf, ainsi qu'à chaque STECAL : Nt et NI.

#### **Pour l'ensemble des zones naturelles :**

Le règlement rappelle qu'indépendamment des usages et constructions autorisées suivant les zones, les constructions autorisées restent dépendantes de la prise en compte :

- Des risques naturels et servitudes d'utilité publiques :

*Les constructions autorisées restent dépendantes de la prise en compte des dispositions et servitudes supérieures au PLU. Elles ne pourront être réalisées que :*

- *Sous réserve du respect des dispositions relatives à la prise en compte des risques. Dans les secteurs susceptibles d'être concernés par un risque naturel les constructions peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conformément aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, du règlement et de la cartographie informative des risques de la DDT05, en particulier :*

1. *Inconstructibilité des zones rouges du PPR, sous réserves des exceptions encadrées par le règlement du PPR.*
2. *Création de nouveaux campings interdite au sein des zones concernées par les zones bleues : B4 à B7, B10, B13 à B20 du PPR.*

- *Sous réserve du respect des servitudes existantes (emplacements réservés, canalisations et réseaux, canaux, ...).*

- De la réglementation relative aux zones humides :

*En application des dispositions des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, sont soumis à autorisation de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.*

*Et en particulier tous travaux susceptibles d'engendrer un assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau suivant les seuils fixés aux tableaux des nomenclatures de l'article R.214-1 du code de l'environnement.*

*La cartographie de l'inventaire départemental des zones humides est retranscrite au plan de zonage du PLU en tant qu'identification d'éléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre du L151-23 sous la dénomination zones humides soumises aux dispositions des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, rappelées ci avant.*

- De la réglementation relative aux chalets d'alpages et bâtiments d'estives au titre de la loi montagne

*Sont autorisées sous réserves :*

- *La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, sous réserves d'être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à la loi montagne ;*



- Les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, sous réserves d'être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à la loi montagne.

**Rappel :** Les chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas considérés comme relevant de constructions d'habitation et sont soumis à l'application de la servitude d'estive en application de la loi Montagne.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

#### En zone naturelle « Nn »

La zone « Nn » ne comprend aucune ferme, ni exploitation agricole qui pourrait de ce fait nécessiter la création de nouveaux bâtiments.

Ainsi, même si le code de l'urbanisme autorise le même type de constructibilité en zone naturelle et forestière qu'en zone agricole, il ne s'avère pas nécessaire de prévoir une constructibilité agricole au sein de la zone « Nn » du PLU de Saint Jean Saint Nicolas.

Elle ne compte pas non plus de bâtiment identifié comme pouvant être autorisé à changer de destination.

La zone « Nn », peut couvrir des habitations, pour lesquelles le règlement autorise l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction des bâtiments existants et même une possibilité d'extensions et annexes. La constructibilité retenue pour ces constructions reste limitée afin de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site (30% et/ou 30 m<sup>2</sup> de la surface de plancher dans un périmètre maximal de 25 m), sous réserves des dispositions de règlement du Plan de Prévention des risques puisque la quasi-totalité des constructions présentes en zone Nn le sont en raison de leur localisation en zone de risques forts (zone rouge du PPR) c'est le cas en particulier sur Pont du Fossé.

D'autre part ces possibilités d'extensions et annexes restent subordonnées à leur bonne insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, ou forestier des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les exploitations des granulats présentes dans le secteur des Ricous font l'objet d'une identification graphique au titre du R151-34 2° du code de l'urbanisme (et non R151-31 2°) : Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...] 2°. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées

Le règlement de la zone « Nn » autorise uniquement :

- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants indépendamment de leur destination, sous réserve de s'inscrire dans le volume existant du bâtiment et sans changement de destination ;
- Les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation existants dans une limite cumulée maximale de 30% de la surface de plancher existant à l'approbation du PLU et/ou de 30 m<sup>2</sup> pour les constructions existantes inférieures à 100 m<sup>2</sup>. Ces extensions ou annexes devront assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, ou forestier des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à une distance inférieure à 25 mètres des constructions existantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière des terrains avoisinants et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles au sein des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol identifiés aux documents graphiques.

#### En zone naturelle « Nf »

La zone Nf naturelle à vocation d'exploitation forestière ne compte qu'un nombre anecdotique de constructions. A ce titre et en raison de la vocation d'exploitation forestière de la zone le règlement de la zone « Nf » autorise uniquement :

- Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires et proportionnées à l'exploitation forestière
- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants indépendamment de leur destination, sous réserve de s'inscrire dans le volume existant du bâtiment et sans changement de destination ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière des terrains avoisinants et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### En STECAL Nt et NI

Le règlement des STECAL « Nt » autorise uniquement :

- L'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction des bâtiments existants, ainsi que le changement de destination des bâtiments sous réserve d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- Les constructions, équipements et travaux nécessaires et proportionnés à l'exploitation d'une activité d'hébergements hôteliers et touristiques sous réserve d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Le règlement des STECAL « NI » plus restrictif que le règlement des STECAL Nt, autorise uniquement :

- Les constructions, aménagements et travaux nécessaires et proportionnés à l'exploitation d'une activité de sport et loisirs de pleine nature et en particulier ceux liés à la baignade et aux sports nautiques, sous réserve d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- Les constructions, équipements sportifs et de loisirs, sans hébergements touristiques et sous réserve d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier des lieux environnants et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- Les aires de campings cars.

## Règlement des zones naturelles / Section II: Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour l'ensemble des constructions, extensions et annexes autorisées, le règlement fixe un corps de règles qui a pour but d'éviter la cohabitation de bâtiments d'aspects disparates, en définissant un minimum de contraintes communes auxquelles toute construction devra se conformer.

Le but n'est pas de définir la qualité architecturale de chaque construction mais de veiller à l'harmonie globale des constructions entre elles et par rapport au paysage.

Pour répondre aux objectifs paysagers du PADD, le règlement s'intéresse en particulier aux principes d'implantation des constructions dans la pente et à la gestion des terrassements qui peuvent générer des impacts forts dans le paysage.

Les élus ont choisi cependant d'agir plus sur la pédagogie que sur contrainte pure. Ainsi le règlement ne définit pas des hauteurs ou volumes maximaux de terrassement, mais rappelle plutôt les principes d'une bonne prise en compte de la pente, et illustre ces propos par des fiches pédagogiques jointes en annexe du règlement.

Le règlement définit :

- Des règles communes relatives aux terrassements et à l'insertion des bâtiments dans la pente, précisées par une annexe spécifique du règlement illustrant les bonnes pratiques et les conduites à éviter.
- Des règles de calcul de la hauteur. En raison des enjeux paysagers de ces secteurs la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 m, en dehors des d'aménagement, de restauration et reconstruction et extension de bâtiments existants. La notion de restauration et de reconstruction s'entend dans le volume existant ou d'origine du bâtiment. La hauteur sera donc limitée à celle d'origine. La hauteur des extensions et annexes est limitée à celle des bâtiments existants desquels elles dépendent.

Les règles de qualité urbaine et architecturale s'organisent entre des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des zones naturelles. Et des dispositions propres à la zone Nf, et aux STECALs Nt et NI.

Les dispositions des STECALs Nt et NI, en raison de la spécificité de la destination touristique et loisirs, sont ouvertes à une diversité des formes architecturales plus importantes, du type « habitat insolite », « habitat nomade ». Plus qu'une forme spécifique des constructions, il est attendu sur ces secteurs un parti architectural assumé permettant d'assurer une inscription harmonieuse du projet dans son environnement et un respect de la qualité paysagère du site.

Les constructions devront s'inscrire harmonieusement dans l'espace environnant :

- La volumétrie des constructions seront définies en fonction de la topographie afin d'assurer une meilleure intégration paysagère, sans pouvoir être supérieure à 4 m ou à celle des constructions déjà existantes ;
- L'implantation sera également dépendante de la topographie et de l'organisation du bâti existant ;
- Le choix des matériaux devra permettre une meilleure intégration paysagère (par exemple : bois, végétalisation des façades et des toitures, ...) et un dialogue étroit avec les constructions déjà existantes ;
- Le choix des couleurs devra permettre une meilleure intégration paysagère ;
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit tant en toiture qu'en façade, exception faite pour les panneaux solaires sous réserve des dispositions de l'article suivant.

Par ailleurs, le règlement définit un corps de règles spécifiques et adaptées aux constructions anciennes et éléments patrimoniaux identifiés aux documents graphiques. Il rappelle également l'obligation du recours à l'avis préalable de l'architecte des bâtiments de France sous le périmètre de protection de Pré Gentil, ainsi que la réglementation relative aux chalets d'alpages et bâtiments d'estives (autorisation préalable de la CDNPS – commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

Le règlement précise que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, peuvent être autorisées, même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation et de la prise en compte de la sauvegarde des paysages.

Afin d'encourager les projets de constructions économes en énergie et favoriser le recours aux énergies renouvelables intégrées à la construction, le règlement :

- Permet de majorer la hauteur maximale de 0,8 mètre maximum pour travaux d'économie d'énergie.
- Permet des dérogations aux règles d'implantation en cas de recours à l'isolation extérieure d'un bâtiment existant sous réserve de ne pas sortir des limites de l'unité foncière.
- Intègre le principe « d'encourager les économies d'énergies et de permettre l'installation de dispositif d'énergie renouvelable » tout en encadrant leur impact paysager par des recommandations architecturales d'intégration de ces dispositifs à la construction, tout comme dans les zones constructibles.

Cette section du règlement définit un ensemble de règles rappelant l'objectif de viser une qualité environnementale et énergétique des projets et prescrit également des mesures de qualité environnementale et paysagère des espaces non bâtis.

Au niveau du traitement des espaces non bâtis et abords des constructions, le règlement rappelle également des principes généraux participant à la préservation des continuités écologiques et des zones humides en accord avec les objectifs du PADD.

- Rappel de l'obligation d'intégrer dans tous projets, une réflexion sur les enjeux de lutte contre l'imperméabilisation des sols :
  - Des revêtements perméables comme la plantation d'arbres sont à privilégier pour les aires de stationnement, dans leurs rôles de lutte contre l'imperméabilisation mais également contre la création d'îlots de chaleur,
  - La récupération-stockage des eaux de toitures est à privilégier et pourra être utilement réutilisée pour l'arrosage des espaces verts et potager.
- Rappel des obligation relatives aux zones humides dans la première section du règlement (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités)
- Les haies composées d'une essence unique sont proscrites. Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées. L'emploi de conifères est déconseillé.
- Les structures existantes du bocage, des chemins, fossés, talus, clapiers et réseau de haies seront entretenus afin de préserver ce patrimoine local dans sa fonction écologique, paysagère et culturelle.
- La plantation d'espèces envahissantes est à proscrire en particulier à proximité des cours d'eaux et canaux : Renouées du Japon, Buddleia, Ailanthé, Ambroisie...
- Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (haie bocagère, arbres d'essence « noble », fruitiers, espèces protégées...), celle-ci devra être dans la mesure du possible préservée.

L'article 6 sur le traitement des espaces non bâtis et abords des constructions comporte des illustrations graphiques, des principes d'insertion paysagère par l'organisation d'aménagements végétalisés et plantations aux abords des exploitations, dans un principe d'organisation bocagère.

Le stationnement n'est pas réglementé. Cependant le règlement rappelle que :

- Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.
- La surface de stationnement et le nombre de places seront appréciés au cas par cas en fonction de la nature de l'opération et de l'environnement du projet.
- Les aires de manœuvre et de stationnement devront privilégier sur tout ou partie des revêtements perméables et la plantation d'arbre.

### Règlement des zones naturelles / Section III : Equipements et réseaux

Cette section du règlement rappelle les principes de bon sens à respecter pour la desserte des constructions.

Il tient compte de la spécificité de la commune :

- Un assainissement collectif limité aux zones urbanisées et donc l'obligation en l'absence de réseau public de posséder un système d'assainissement non collectif.
  - *Les installations devront être conçues conformément aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur, en fonction de l'aptitude des sols de la parcelle. L'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif, établie par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) doit être fourni au dossier de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.*
- Un réseau d'alimentation en eau potable desservant l'ensemble des secteurs comportant des habitations existantes mais tenant également compte des possibilités d'alimentation depuis des sources privées mono-familiales conformément à la législation.
- Une problématique de gestion des eaux pluviales participant à la préservation des risques :
  - *Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public s'il existe ou bien être traitées sur place par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.*
  - *En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte des eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux de ruissellement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.*
  - *Rappel : les réseaux unitaires ou d'eaux usées ne constituent pas un réseau pluvial.*
  - *Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts et devront être entretenus. Sur impératifs techniques dûment explicités lors de l'autorisation d'urbanisme des dérogations peuvent être envisagées. Dans l'ensemble des cas les écoulements doivent être maintenus ou restaurés.*
  - *Rappel : La construction de serres est soumise comme toute construction à la gestion des eaux pluviales qu'elle engendre.*
- Un principe de non desserte électrique systématique :
  - *Si un logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole doit se bâtir dans la zone agricole, il doit être desservi depuis les réseaux propres des bâtiments d'exploitation.*
  - *En l'absence de réseau public de distribution d'électricité, le changement de destination d'une construction pourra être refusé si cette dernière ne justifie pas d'un réseau d'électricité autonome.*
- Du cas particulier des chalets d'alpages et bâtiments d'estives, soumis à la servitude d'estive conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en cas d'absence de desserte de voirie et réseaux.

## **IV.3 – Justification des dispositions de densification des espaces bâtis et de réduction de consommation des espaces NAF**

---

### Bilan du PLU initial

La répartition des surfaces par grands types de zones est :

- **Zone Urbaine et A Urbaniser**  
=> **115,8 ha soit 3,1 % du territoire**

Dont Zone U à vocation principale d'habitat (U1, U2, U3, U4, AU) => 104,4 ha soit 2,8 % du territoire

Dont Zone U sans habitat (Uart, Ue, Ut) => 11,4 ha soit 0,3 % du territoire.

- **Zone Naturelle**  
=> **3 015,8 ha soit 79,7 % du territoire**

Dont Zone N stricte (N, Nh) => 2 989,2 ha soit 79,0 % du territoire

Dont STECAL carrière (Ne) => 16,7 ha soit 0,4 % du territoire

Dont STECAL touristique et loisirs (NI) => 10,0 ha soit 0,3 % du territoire.

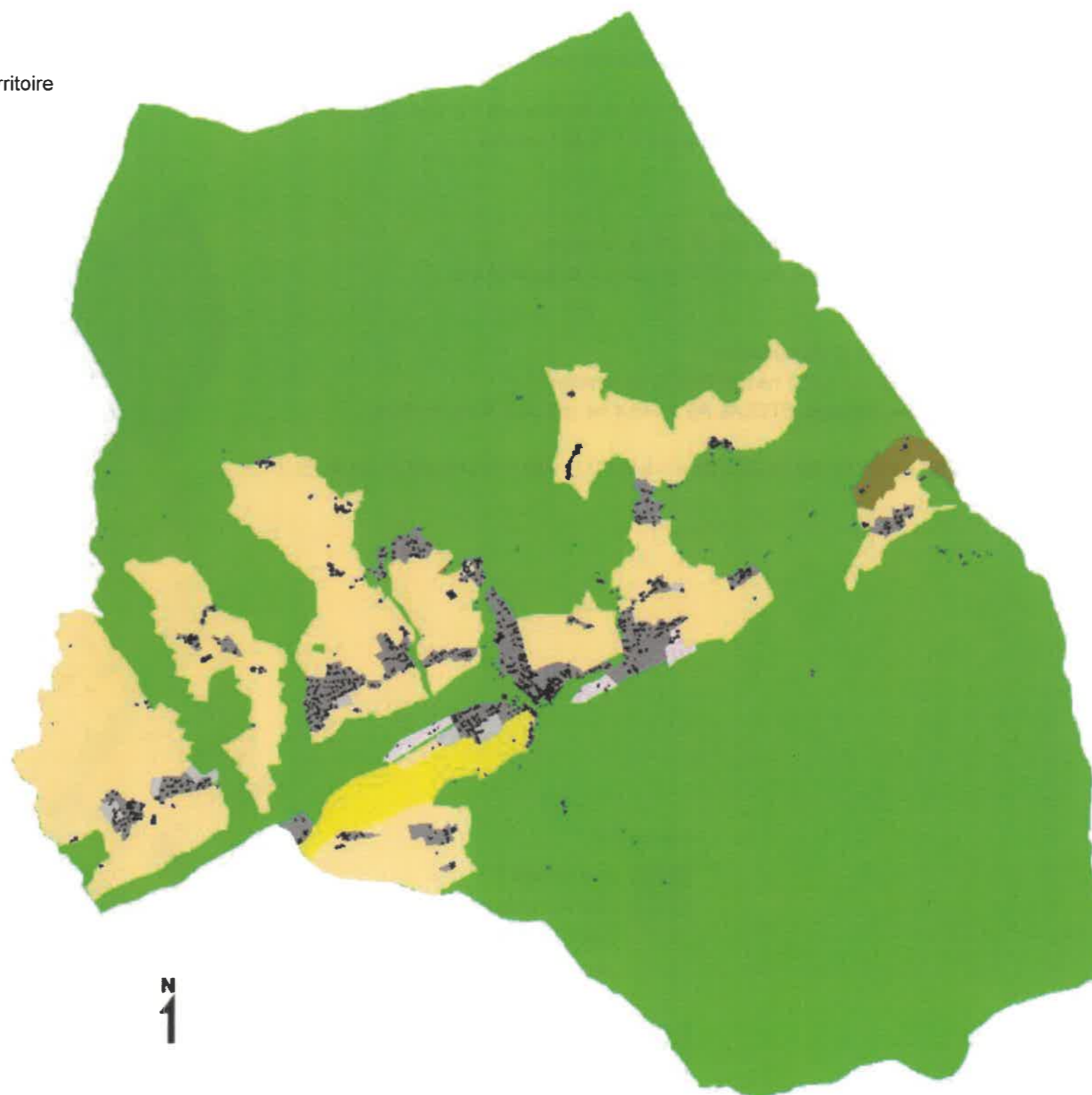
- **Zone Agricole**  
=> **651,9 ha soit 17,2 % du territoire**

Dont Zone A classique (A) => 604,7 ha soit 16,0% du territoire

Dont Zone A stricte (As) => 47,2 ha soit 1,2 % du territoire.

#### Zonage PLU

	Zone Urbaine
	Zone A Urbaniser
	Zone Agricole classique
	Zone Agricole stricte - alpage
	Zone Agricole stricte - identitaire
	Zone Naturelle stricte - inconstructible
	Zone Naturelle stricte - forestière
	Zone Naturelle -STECAL carrière
	STECAL en zone naturelle



Source: Atelier Chaco - PLU Batiments PCI 2018

Bilan des zones du projet de PLU

La répartition des surfaces par grands types de zones est :

- **Zone Urbaine et A Urbaniser (absence de zone AU au PLU 2020)**  
=> **90,2 ha soit 2,4 % du territoire**

Dont Zone U à vocation principale d'habitat (U1, U2, U3) => 84,5 ha soit 2,2 % du territoire

Dont Zone U sans habitat (Ue, Ues, Ug) => 4,6 ha soit 0,1 % du territoire.

- **Zone Naturelle**  
=> **1 456,5 ha soit 38,5 % du territoire**

Dont Zone N stricte (Nn, Nf) => 1 444,4 ha soit 38,2 % du territoire

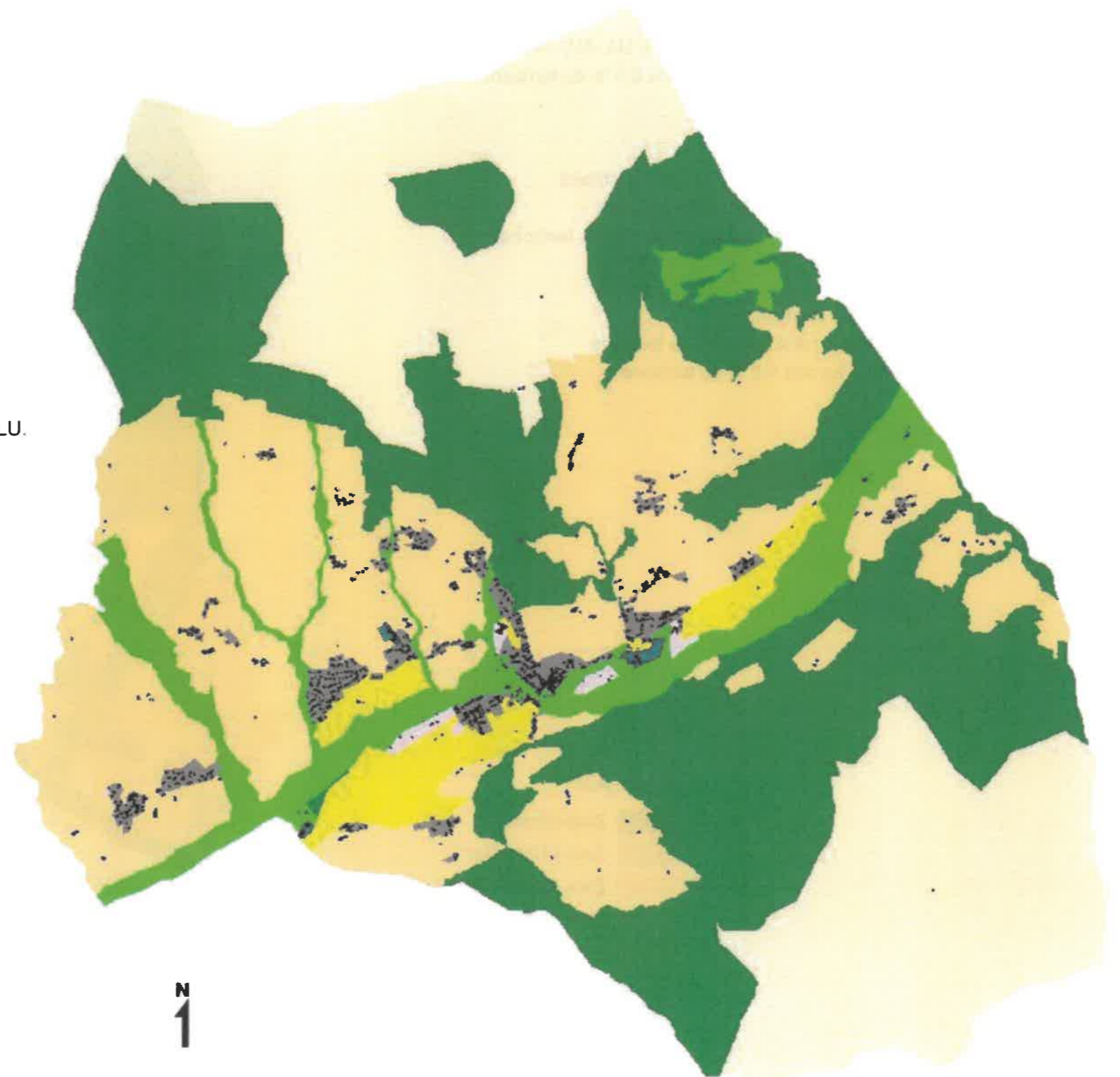
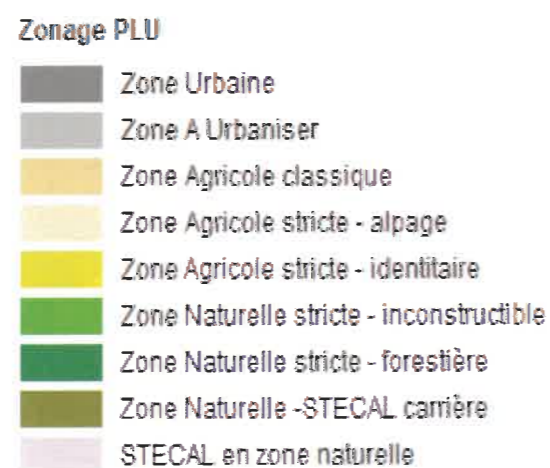
Dont STECAL touristique et loisirs (Nt, Nl) => 12,1 ha soit 0,3 % du territoire.

- **Zone Agricole**  
=> **2 236,7 ha soit 59,1 % du territoire**

Dont Zone A classique (Aa) => 1 137,7 ha soit 28,8 % du territoire

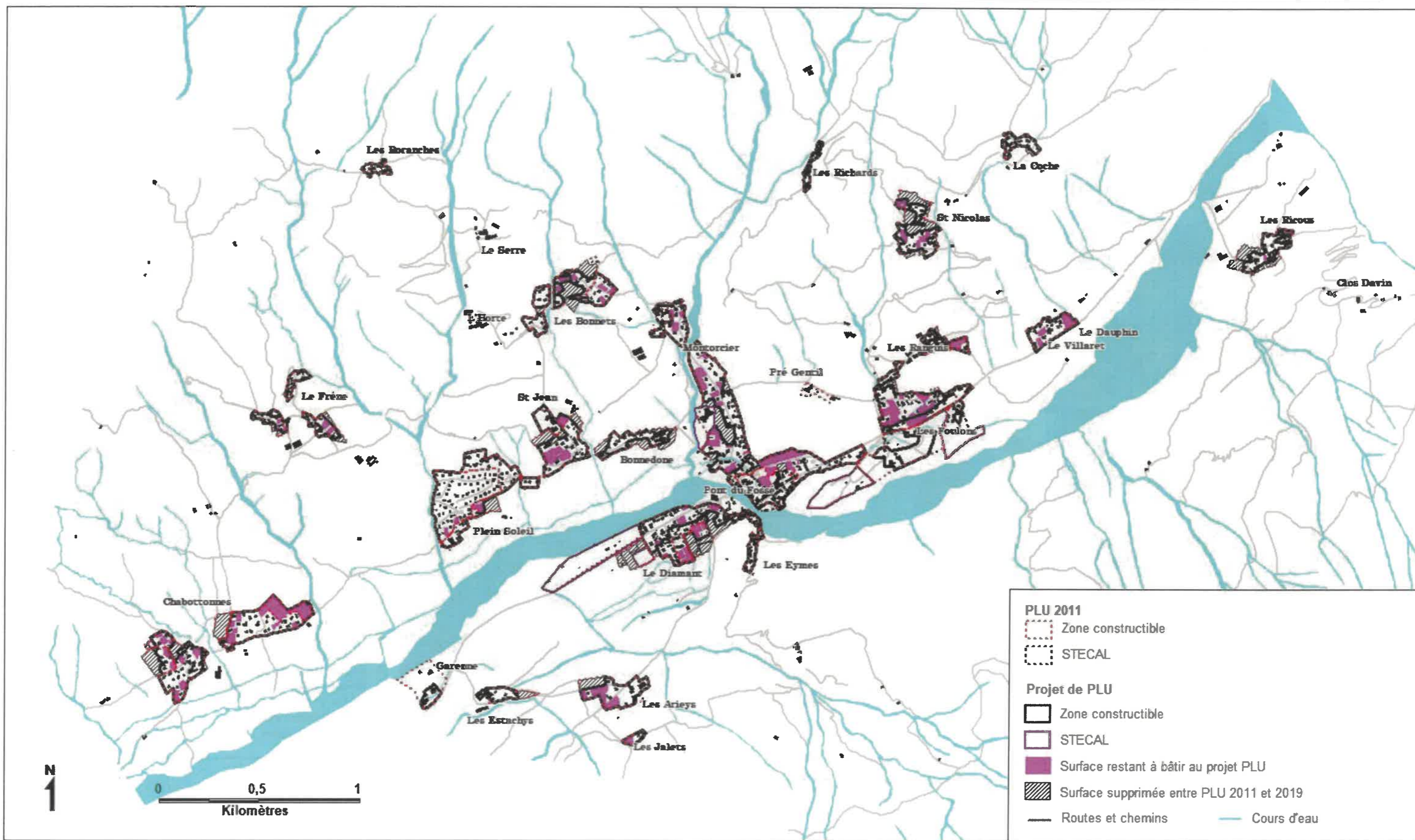
Dont Zone A stricte (Ai, As, Aalpage, STECAL Aj) 1 146,4 ha soit 30,3 % du territoire.

La zone constructible a été réduite de 25,6 ha entre le PLU initial et le présent projet de PLU.

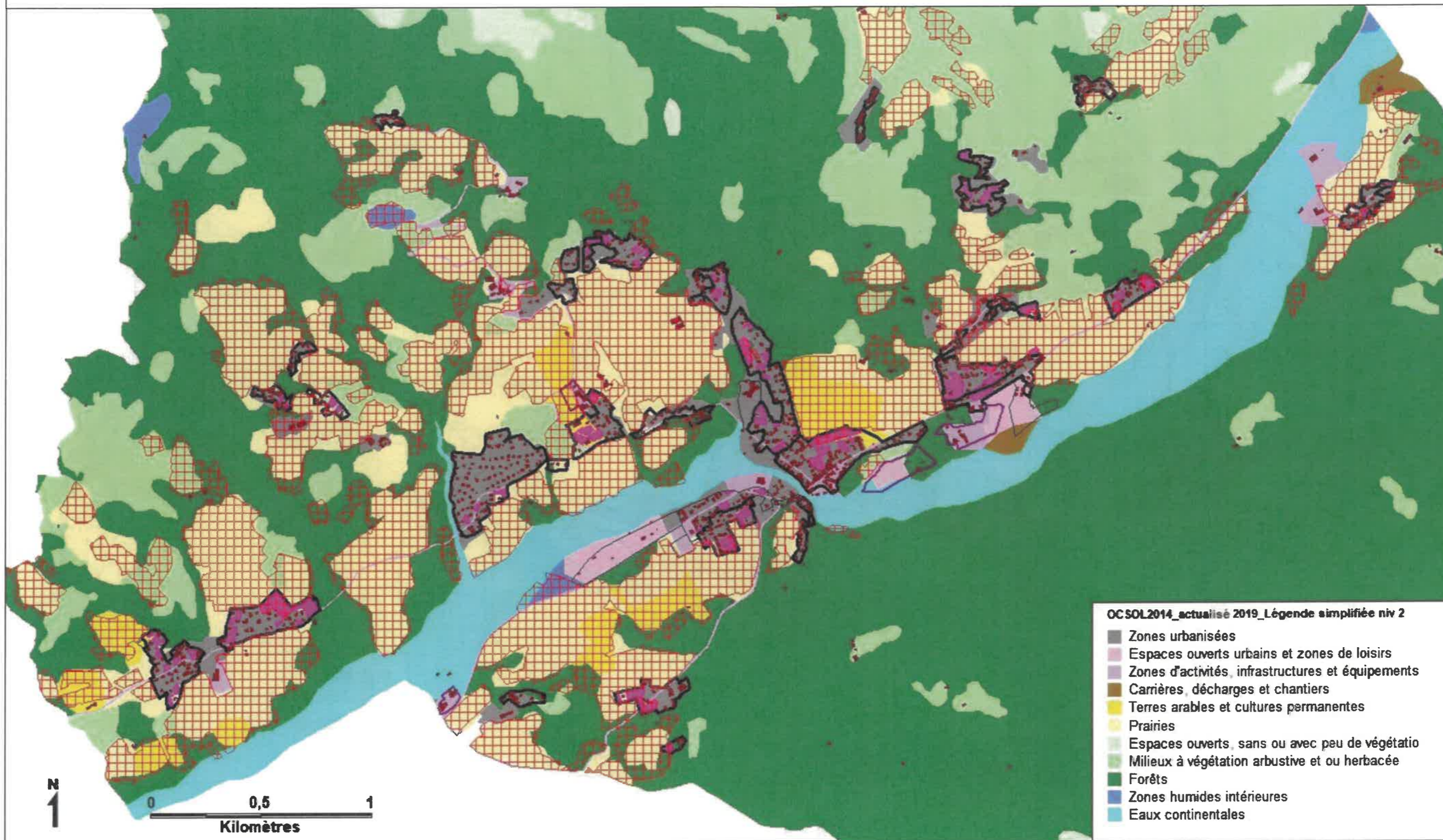


Source : Atelier Chado - PLU Bâtiments PCI 2018

### IV.3.3 CARTOGRAPHIE COMPARATIVE PLU ANTERIEUR ET PROJET DE PLU AU REGARD DES ZONES CONSTRUCTIBLES ET DES SURFACES RESTANT A BATIR



Bilan des capacités du Projet de PLU 2020 au regard des surfaces restant à bâtir à vocation principale d'habitat



Zone U à vocation principale d'habitat  
 Zone U hors habitat et STECAL

Surface restant à bâtir à vocation principale d'habitat

Zone de Vigilance agricole (DDT05)



## Bilan consommation des espaces NAF PLU 2011

Typologie des espaces bâtis		Superficie totale zones constructibles en ha	Superficie restant à bâtir à destination principale d'habitat au PLU précédent en ha					Surface restant à bâtir sous couvert de la ZVA (zone de vigilance agricole DDT05) en ha en % de la surface restante du secteur		
			Surface restant à bâtir en ha	Occupation sol 2019 (OCSOL mis à jour Chado)			en ha			en % de la surface restante du secteur
				Espace bâti identifié	Forêt et lande	Agricole				
Centre Bourg	Pont du Fossé/ Diamant/Foulons/Montorcier/ les Aymes	40,57	11,96	7,97	0,80	3,19	2,17	18,1%		
		<b>40,57</b>	<b>11,96</b>	<b>7,97</b>	<b>0,80</b>	<b>3,19</b>	<b>2,17</b>	<b>18,1%</b>		
Villages et hameaux	Les Estachys	1,11	0,27	0	0,27	0	0	0,0%		
	Les Arieys	3,75	1,50	0,12	0,12	1,27	1,05	70,0%		
	Les Jallets	0,41	0,18	0	0	0,18	0,18	100,0%		
	Chabottonnes	13,00	5,63	1,45	0,51	3,67	0,98	17,4%		
	Plein Soleil	11,80	0,93	0,18	0,00	0,75	0,75	80,6%		
	St Jean - Bonnedonne	8,10	3,16	0,13	0,75	2,28	1,27	40,2%		
	Le Frêne	3,20	1,02	0,17	0,75	0,10	0,15	14,7%		
	Les Roranches	0,61	0	0	0	0	0	0,0%		
	Les Bonnets	6,79	2,42	0,97	0,79	0,66	0	0,0%		
	Les Ranguis	1,77	0,86	0,35	0,51	0	0,06	7,0%		
	St Nicolas	5,07	2,53	1,46	1,07	0	0	0,0%		
	Les Richards	0,59	0	0	0	0	0	0,0%		
	La Coche	1,24	0,08	0	0	0,08	0	0,0%		
	Dauphins - Villaret	2,09	0,62	0,23	0,00	0,39	0,49	79,0%		
	Les Ricous	3,63	1,59	0,16	0,00	1,43	1,28	80,5%		
	Pré Gentil	0,65	0	0	0	0	0	0,0%		
		<b>63,79</b>	<b>20,79</b>	<b>5,22</b>	<b>4,77</b>	<b>10,81</b>	<b>6,21</b>	<b>29,9%</b>		
Hameaux non constructibles	L'Horte	NC								
	Clos Davin	NC								
	Le Serre	NC								
	La Tour	NC								
<b>Total zone constructible à vocation principale d'habitat</b>		<b>104,36</b>	<b>32,75</b>	<b>13,18</b>	<b>5,57</b>	<b>14,00</b>	<b>8,38</b>	<b>25,6%</b>		

Le choix du tracé du zonage constructible s'est appuyé sur la prise en compte croisée :

- de la desserte des parcelles,
- du potentiel agricole des terres (cartographie de la zone de vigilance agricole - DDT05),
- de la typologie des espaces bâtis identifiés : Armature urbaine retenue au PADD, analyse croisée base OCSOL, loi montagne
- du zonage préexistant du PLU en application => de la **réduction des zones déjà constructibles au PLU de près de 26 ha dont une réduction de près de 19 ha des zones constructibles à vocation principale d'habitat**
- du respect d'une l'enveloppe foncière compatible avec les objectifs de modération de la consommation des NAF retenus au PADD, s'inscrivant eux-mêmes en compatibilité avec les objectifs du SCOT opposable.

Le choix du tracé du zonage constructible du projet de PLU a permis de réduire de manière importante l'impact par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur en 2018, sur la consommation des espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) et en particulier sur les terres de potentiel agricole (zones identifiées par la carte de vigilance agricole DDT05).

**En effet, le projet de PLU réduit de plus de 17 ha la surface restant à bâtir. Et en particulier de plus de 8 ha la surface restant à bâtir impactant des terres agricoles et de 5 ha les terres de potentiel agricole selon la cartographie de vigilance agricole – DDT05.**

## Bilan consommation des espaces NAF projet de PLU 2020

Typologie des espaces bâtis		Superficie totale zones constructibles en ha	Superficie restant à bâtir à destination principale d'habitat au PLU précédent en ha					Surface restant à bâtir sous couvert de la ZVA (zone de vigilance agricole DDT05) en ha en % de la surface restante du secteur		
			Surface restant à bâtir en ha	Occupation sol 2019 (OCSOL mis à jour Chado)			en ha			en % de la surface restante du secteur
				Espace bâti identifié	Forêt et lande	Agricole				
Centre Bourg	Pont du Fossé/ Diamant/Foulons/Montorcier/ les Aymes	35,17	6,86	4,91	0,60	1,35	1,00	14,6%		
		<b>35,17</b>	<b>6,86</b>	<b>4,91</b>	<b>0,60</b>	<b>1,35</b>	<b>1,00</b>	<b>14,6%</b>		
Villages et hameaux	Les Estachys	0,99	0	0	0	0	0	0,0%		
	Les Arieys	2,99	0,68	0,115	0,115	0,45	0,23	33,8%		
	Les Jallets	0,42	0,18	0	0	0,18	0,18	100,0%		
	Chabottonnes	10,77	3,35	1,02	0,51	1,82	0,98	29,3%		
	Plein Soleil	11,20	0,39	0,18	0	0,21	0	0,0%		
	St Jean - Bonnedonne	6,18	1,01	0	0	1,01	0,25	24,8%		
	Le Frêne	2,64	0,43	0,10	0,33	0	0,05	11,6%		
	Les Roranches	0,61	0	0	0	0	0	0,0%		
	Les Bonnets	4,77	0,79	0,22	0,27	0,3	0	0,0%		
	Les Ranguis	1,18	0,35	0	0,35	0	0	0,0%		
	St Nicolas	2,80	0,67	0,49	0,18	0	0	0,0%		
	Les Richards	0,60	0	0	0	0	0	0,0%		
	La Coche	1,16	0	0	0	0	0	0,0%		
	Dauphins - Villaret	2,26	0,62	0,23	0	0,39	0,49	79,0%		
	Les Ricous	2,03	0,18	0,08	0	0,1	0,08	44,4%		
	Pré Gentil	0,00	0	0	0	0	0	0,0%		
		<b>50,61</b>	<b>8,65</b>	<b>2,44</b>	<b>1,76</b>	<b>4,46</b>	<b>2,26</b>	<b>26,1%</b>		
Hameaux non constructibles	L'Horte	NC								
	Clos Davin	NC								
	Le Serre	NC								
	La Tour	NC								
<b>Total zone constructible à vocation principale d'habitat</b>		<b>85,79</b>	<b>15,51</b>	<b>7,34</b>	<b>2,36</b>	<b>5,81</b>	<b>3,26</b>	<b>21,0%</b>		

Cette importante réduction s'appuie sur :

- Le déclassement d'une part importante des secteurs en extension urbaine (hors des espaces déjà bâtis – BD Ocsol actualisée), pour recentrer la constructibilité au sein des espaces actuellement urbanisés.
- Et en particulier le déclassement des zones A Urbaniser n'ayant pas été aménagées au PLU en application.

Près de la moitié des surfaces restant à bâtir est située au sein des espaces bâtis identifiés (base Ocsol PACA 2014). La part des surfaces restant à bâtir au sein des espaces bâtis identifiés est passée de 40 % de la surface restant à bâtir au PLU de 2011 à plus de 47 % au PLU de 2020.

**La surface des espaces NAF impactée par le zonage constructible, soit près de 19,6 ha au PLU 2011 a été réduite à 8,2 ha, soit une réduction de 60 % de la surface NAF consommée entre le projet de PLU 2020 et le PLU en application.**

Cette réduction est même supérieure, si l'on tient compte que 2,3 ha d'espace NAF dont 1,18 ha en zone de vigilance agricole DDT05 (lotissement Chabottonnes, le Villaret et les Arieys) sont faussement comptabilisés en espace NAF puisqu'en réalité ils sont déjà artificialisés, la viabilisation de ces lotissements ayant été achevée et que leur commercialisation est en cours.

En tenant compte de ces lotissements viabilisés en dehors des espaces NAF, le projet de PLU 2020 réduit l'impact sur les espaces NAF à 5,4 ha impacté soit une réduction de 72 % par rapport à la situation actuelle.

**Les choix de zonage du projet de PLU 2020 ont priorisé la réduction des surfaces constructibles sur celles consommant des espaces NAF, et privilégié le regroupement des surfaces restant à bâtir au sein des espaces bâtis identifiés.**

## IV.3.5 JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

**La réduction de la surface ouverte à la construction de près de 26 ha et le choix d'un recentrage des surfaces restant à bâtir en priorité au cœur des espaces bâtis identifiés permet de lutter contre l'étalement urbain.**

L'absence de zone AU, à urbaniser, du zonage du projet de PLU 2020, confirme ce resserrement des zones constructibles sur les secteurs déjà bâtis ou déjà aménagés et viabilisés. En effet, seules les zones AU du PLU 2011 ayant fait l'objet d'un permis d'aménager et dont la viabilisation a été réalisée ont été maintenues au projet de PLU 2020.

D'autre part, le projet de PLU mobilise plusieurs outils en vue de favoriser la densification des espaces bâtis :

- Objectifs chiffrés au PADD,
- Dispositions du règlement,
- Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la Tournée et OAP thématique « densité et optimisation parcellaire » portant sur l'ensemble des zones urbaines.

En premier lieu, le projet de PLU retient au sein du PADD, des objectifs chiffrés conformes avec la prise en compte des obligations de modérations de la consommation d'espaces et densification des espaces bâtis (voir *Chapitre IV.1.3 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus au PADD au regard des dynamiques économiques et démographiques et des objectifs du SCOT*).

Les dispositions du règlement permettent de favoriser une densification des espaces constructibles :

- Implantation libre des constructions au regard des limites parcellaires en zone U. Cette disposition majeure permet d'optimiser la parcelle non bâtie, mais surtout de favoriser la densification des unités foncières et parcelles déjà bâties. Cette disposition phare de densification, s'articule avec l'OAP thématique « densité et optimisation parcellaire » qui s'applique à l'ensemble des zones U à vocation principale d'habitat ;
- Une hauteur compatible avec de l'habitat intermédiaire, ou du petit collectif sur l'ensemble des zones constructibles (10m : R+1 +combes - R+2 max) ;
- Une majoration de la hauteur maximale pour les constructions à destination de logements collectifs ou à caractère social à 13 m.

Les dispositions du règlement permettent de favoriser une densification naturelle de la « partie actuellement urbanisée » et du potentiel de densification et de mutation au sein d'unité foncière déjà bâtie.

Le projet de PLU 2020 mobilise également les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) à deux titres :

- Une OAP sectorielle sur le secteur stratégique de la rue de la Tournée fixant des principes d'aménagement et un objectif de production de logements minimum à atteindre par sous unité d'aménagement,
- Une OAP thématique « densité et optimisation parcellaire », à vocation pédagogique, portant sur l'ensemble des zones U à vocation principale d'habitat, prônant par l'exemple les possibilités de densification du tissu urbain.

L'enveloppe foncière restant à bâtir au sein des zones constructibles, à vocation principale d'habitat représente un potentiel :

- **De 15,51 ha de surface brute, (ou 10,88 ha de surface mobilisable– voir chapitre IV.3.6 *Compatibilité des capacités d'urbanisation offertes par le choix des zones constructibles avec les objectifs retenus au PADD*) restant à bâtir** en zone constructible à destination principale d'habitat mais où suivant les zones, les commerces, l'artisanat et les équipements publics et d'intérêts collectifs sont également autorisés (mixité des destinations au sein des zones constructibles).
- **Cette surface brute s'inscrit pour 7,34 ha, soit 47 % en densification des espaces bâtis identifiés, voir pour 10 ha en espace artificialisé si l'on déduit des espaces NAF les lotissements récemment viabilisés (Chabottonnes, Villaret, Arieys) soit 64 %.**

D'autre part, les dispositions du règlement encouragent la réhabilitation et le changement de destination, qui constituent également des outils de lutte contre la consommation d'espaces NAF et l'étalement urbain :

- Pas d'obligation de création de stationnement liée à la création de nouveaux logements en cas de réhabilitation, extension et changement de destination des constructions existantes pour favoriser la réhabilitation ;
- L'absence de règles de recul (implantation libre) facilitant les possibilités d'isolation extérieure et de certaines possibilités d'extensions et annexes ;
- Règlement architectural travaillé avec parcimonie pour assurer une qualité architecturale générale et en particulier le respect de l'architecture traditionnelle, mais sans venir contraindre trop fortement la réhabilitation et le recours aux équipements de production d'énergie renouvelable.

#### IV.3.6 COMPATIBILITE DES CAPACITES D'URBANISATION OFFERTES PAR LE CHOIX DES ZONES CONSTRUCTIBLES AVEC LES OBJECTIFS RETENUS AU PADD

Typologie des espaces bâtis		Superficie totale restant à bâtir au sein des zones constructibles en ha	Superficie restant à bâtir en ha					
			Unité foncière non bâtie		Potentiel de densification en unité foncière déjà bâtie		Potentiel de mutation au sein de parcelle bâtie	
			espace bâti identifié	en extension	espace bâti identifié	en extension	espace bâti identifié	en extension
Centre Bourg	Pont du Fossé/ Diamant/Foulons/Montorcier/ les Aymes	6,86	2,6499	1,21	1,44	0,67	0,82	0,07
		<b>6,86</b>	<b>2,65</b>	<b>1,21</b>	<b>1,44</b>	<b>0,67</b>	<b>0,82</b>	<b>0,07</b>
Villages et hameaux	Les Estachys	0	0	0	0	0	0	0
	Les Arieys	0,68	0	0,68	0	0	0	0
	Les Jallets	0,18	0	0	0	0,18	0	0
	Chabottonnes	3,35	0,31	2,19	0,52	0,06	0,19	0,08
	Plein Soleil	0,39	0	0,21	0,18	0	0	0
	St Jean - Bonnedonne	1,01	0	0,77	0	0,15	0	0,09
	Le Frêne	0,43	0	0	0,1	0,33	0	0
	Les Roranches	0,00	0	0	0	0	0	0
	Les Bonnets	0,79	0,1	0,57	0,12	0	0	0
	Les Ranguis	0,35	0	0,35	0	0	0	0
	St Nicolas	0,67	0,39	0,18	0,1	0	0	0
	Les Richards	0,00	0	0	0	0	0	0
	La Coche	0,00	0	0	0	0	0	0
	Dauphins - Villaret	0,62	0,1	0,39	0	0	0,13	0
	Les Ricoux	0,18	0,08	0,1	0	0	0	0
		<b>8,65</b>	<b>0,98</b>	<b>5,44</b>	<b>1,02</b>	<b>0,72</b>	<b>0,32</b>	<b>0,17</b>
<b>Total zone constructible à vocation principale d'habitat</b>		<b>15,51</b>	<b>3,63</b>	<b>6,65</b>	<b>2,46</b>	<b>1,39</b>	<b>1,14</b>	<b>0,24</b>

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis correspondent aux surfaces restantes à bâtir à l'intérieur des espaces bâtis identifiés, soit 7,13 ha sur les 15,51 ha de surface restant à bâtir, à vocation principale d'habitat, au projet de PLU 2020, voir 10 ha si l'on intègre les lotissements récemment viabilisés (Chabottonnes, Villaret, Arieys)

Près de la moitié de la surface restant à bâtir s'inscrit sur le Centre Bourg, le reste étant « éclaté » entre une multitude de petites zones constructibles éparpillées sur les territoires entre la vingtaine de villages et hameaux que compte la commune.

Remarque : La zone d'activité des Foulons maintenue au projet de PLU 2020 est intégralement classée en territoire artificialisé à la base OCSOL PACA 2014.

Les 15,51 ha de surface brute restant à bâtir à destination principale d'habitat sont constitués :

- De 10,28 ha de surface brute en unités foncières encore non bâties ;
- De 3,73 ha de la surface brute en potentiel de densification au sein d'unités foncières déjà bâties (parcelles non bâties au sein d'unités foncières comprenant déjà des constructions sur d'autres parcelles de l'unité foncière) ;
- De 1,38 ha de la surface brute en potentiel de mutation de parcelles déjà bâties (parcelles bâties de grande taille, permettant le détachement de nouvelles parcelles par division parcellaire) ; soit 0,46 ha de la surface mobilisable.

Les unités foncières non bâties au sein des espaces bâtis identifiés sont toutes déjà desservies et peuvent donc être mobilisées dès à présent pour répondre au besoin de constructions nouvelles, cependant les parcelles de tailles importantes nécessitent quand même des aménagements de desserte interne engendrés par les enjeux de densification : division parcellaire, espace commun, desserte interne des lots ou logements...

De manière générale, les unités foncières non bâties situées en extension nécessitent des aménagements et extensions de réseaux en vue de leur viabilisation effective. Par ailleurs l'aménagement interne de ces secteurs est un préalable à leur constructibilité. Il apparaît donc raisonnable de retenir un coefficient de viabilisation d'environ 20 % de la surface restant à bâtir dans ces secteurs.

Les surfaces constructibles disponibles au sein d'unités foncières déjà bâties constituent une réserve foncière non négligeable. Cependant, les personnes ayant acheté et construit à Saint Jean Saint Nicolas et encore plus sur les villages et hameaux de la commune sont pour la plupart attachées à « l'espace libre » les séparant de leurs voisins. Les espaces encore non bâtis correspondent bien souvent à des espaces d'agrément de type jardins, que les propriétaires tiennent à préserver. Le taux de mutation et de mobilisation de ces espaces reste donc relativement faible. L'application d'un taux de rétention de 50 % semble raisonnable (mobilisation d'environ 1 terrain sur 2 pour la construction à 15 ans).

Le côté peu dense de la construction présent en particulier dans l'urbanisation des villages et hameaux hors centre bourg de Pont du Fossé, est pour l'instant un point d'attachement de la majeure partie des propriétaires qui ont fait le choix de « vivre en campagne, en plein champ » pour justement rechercher autre chose que la densité des villes.

La volonté d'un habitat individuel diffus reste ancrée comme idéal dans la croyance collective rurale, même si les mentalités évoluent doucement vers une prise en conscience des limites de l'habitat diffus dans un enjeu de développement durable de nos territoires : problématiques des transports et coût de la dépendance à la voiture individuelle, raréfaction des terres agricoles, diminution de la biodiversité, uniformisation des paysages urbanisés...

Ainsi, la réserve foncière que constitue le potentiel de mutation et de densification des parcelles déjà bâties semble plus difficilement mobilisable. Il est possible de tenir compte d'un coefficient de rétention important sur ces terrains déjà partiellement bâtis et de considérer que seule une unité foncière déjà bâtie sur 3 fera l'objet d'un détachement de parcelle ou d'une nouvelle construction d'ici 15 ans.

D'autre part, le centre bourg zone U1 du PLU (une partie Pont du Fossé -Diamant -les Foulons) présente un enjeu de mixité des fonctions urbaines prôné au PADD :

- Pont du Fossé => Cœur de vie : centralité administrative, services et commerces.
- Pont du Fossé – Diamant – Foulons=> centre bourg offrant une vitrine commerçante par la traversée de la nationale intéressante à valoriser par une mixité des fonctions urbaines ouvertes à l'ensemble des activités sous réserves de leur compatibilité avec l'habitat, restant la vocation principale. Les activités économiques incompatibles avec l'habitat trouvant leur localisation au sein de la zone d'activité dédiée

Ainsi l'ensemble de l'enveloppe foncière de Centre bourg répond à l'accueil de nouveaux logements mais également à cette volonté de mixité des activités économiques. Les coefficients appliqués à la surface brute de la zone pour estimer la surface réellement mobilisable à 15 ans est donc majorée sur ces secteurs pour tenir compte de cet enjeu de mixité des fonctions urbaines.

Typologie des espaces bâtis		Superficie totale brute restant à bâtir	Superficie totale mobilisable en ha	Estimation de la surface réellement mobilisable en fonction de la typologie des terrains (UF vierge, UF bâtie, Parcelle bâtie, soumis ou non à densité)								
				Unité foncière non bâtie		Potentiel de densification en unité foncière déjà bâtie			Potentiel de mutation au sein de parcelle bâtie			
				Surface brute	coefficient retenu	Surface mobilisable	Surface brute	coefficient retenu	Surface mobilisable	Surface brute	coefficient retenu	Surface mobilisable
Bourg Centre	Sans OAP de densité	5,61	<b>3,36</b>	3,41	30 % (rétention + mixité fonction urbaine)	<b>2,39</b>	1,48	50 % (rétention + aménagement + mixité)	<b>0,74</b>	0,72	67 % (rétention + aménagement + mixité)	<b>0,24</b>
	Soumis à OAP de densité	1,25	<b>0,86</b>	0,45	20 % aménagement	<b>0,36</b>	0,63	30 % (rétention + aménagement)	<b>0,44</b>	0,17	67 % (rétention + aménagement)	<b>0,06</b>
		6,86	<b>4,22</b>	3,86		<b>2,75</b>	2,11		<b>1,18</b>	0,89		<b>0,29</b>
Villages et hameaux	Sans OAP de densité	7,18	<b>5,49</b>	4,95	10 % (rétention)	<b>4,5</b>	1,74	50 % (rétention + aménagement)	<b>0,87</b>	0,49	67 % (rétention + aménagement)	<b>0,16</b>
	Soumis à OAP de densité (lotiss Chabottonnes)	1,47	<b>1,18</b>	1,47	20 % aménagement	<b>1,2</b>						
		8,65	<b>6,66</b>	6,42		<b>5,63</b>	1,74		<b>0,87</b>	0,49		<b>0,16</b>
Total zone constructible à destination principale d'habitat		15,51	<b>10,88</b>	10,28		<b>8,38</b>	3,85		<b>2,05</b>	1,38		<b>0,46</b>

(Remarque la surface totale brute restant à bâtir est ramenée à 15,20 ha au lieu des 15,51 de surface disponible en zone constructible pour tenir compte de l'emplacement réservé ER 12- Equipement public et d'intérêt collectif – création gymnase / rue de la Tourmée, pour une surface d'environ 1500 m²)

**Ainsi l'enveloppe restant à bâtir, réellement mobilisable à l'échelle des 15 prochaines années peut être ramenée à 10,76 ha .**

**Le projet de PLU s'inscrit donc pleinement en compatibilité avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD, lui-même compatible avec les objectifs du SCOT de l'aire Gapençaise.**

**Le projet de PLU s'inscrit donc pleinement en compatibilité avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD, lui-même compatible avec les objectifs du SCOT de l'aire Gapençaise** (CF chapitre IV.1 Explication des choix ayant conduit le Projet d'Aménagement et Développement Durable / IV.1.3 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus au PADD au regard des dynamiques économiques et démographiques et des objectifs du SCOT).

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus au PADD	Traduction au sein du projet de PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Comblent les espaces déjà urbanisés</li> <li>☐ Favorisent des greffes urbaines judicieuses</li> <li>☐ Optimisent les espaces consommés</li> </ul>	<p>En effet, le projet de PLU réduit de plus de 17 ha la surface restant à bâtir. Et en particulier de plus de 8 ha la surface restant à bâtir impactant des terres agricoles et de 5 ha les terres de potentiel agricole selon la cartographie de vigilance agricole – DDT05.</p> <p>La surface restant à bâtir brute s'inscrit pour 7,34 ha, soit 47 % en densification des espaces bâtis identifiés, voire pour 9,9 ha en espace artificialisé si l'on tient déduit des espaces NAF les lotissements récemment viabilisés (Chabottonnes, Villaret, Arieys) soit 67 %.</p> <p>D'autre part, la zone d'activité des Foulons maintenue au projet de PLU 2020 est intégralement classée en territoire artificialisé à la base OCSOL PACA 2014.</p> <p>Les dispositions du règlement et en particulier l'implantation libre des constructions aux sein de la parcelle et les mesures favorisant le changement de destination, la réhabilitation et l'extension du bâti existant participent pleinement à l'optimisation des espaces urbanisés.</p>
<p>Assumer un rôle moteur de bourg relais du Champsaur Valgaudemar, en accueillant et développant les principaux équipements structurants, commerces et artisanats compatibles avec l'habitat sur le centre bourg, mais aussi en participant à l'accueil d'une zone d'activité intercommunale dédiée aux activités incompatibles avec l'habitat sur la zone d'activité des Foulons : <b>attribution d'1,57 ha sur les 15 ha de l'enveloppe foncière de la communauté de communes.</b></p>	<p>La zone d'activité des Foulons fait 2,62 ha. La zone Uart du PLU 2011 comptait 7,13 ha. Elle s'étendait de la zone NI (city stade – aire de camping-cars) aux portes du Camping des Foulons en couvrant l'espace de jardins potagers.</p> <p>Cette zone d'activité alors communale, avait fait l'objet d'une première tranche d'aménagement ayant permis l'implantation de 2 entreprises et d'un atelier relais communal accueillant une 3<sup>ème</sup> entreprise.</p> <p>Conformément aux dispositions du SCOT, la communauté de communes du Champsaur Valgaudemar a délibéré sur la répartition des 15 ha à vocation de nouvelles zones d'activités sur son territoire. Ne sont pas compatibles dans le calcul de la surface restant à bâtir des nouvelles zones d'activités, les surfaces déjà consommées à l'arrêt du SCOT. Une enveloppe de 1,57 ha est allouée à la zone d'activités des Foulons sur Saint Jean Saint Nicolas, la délibération de la communauté de communes est accompagnée d'un tracé des périmètres des futures zones d'activités et non simplement d'une surface.</p> <p><b>Le zonage Ue du PLU 2020 reprend le tracé retenu par la communauté de communes qui se décompose entre une partie déjà occupée et une surface restant à bâtir après aménagement de 1,57 ha.</b></p>
<p><b>Réduire d'au moins 50 % l'enveloppe foncière résiduelle du document d'urbanisme en vigueur s'inscrivant en emprise sur les terres agricoles, naturelles et forestières.</b></p>	<p><b>La surface des espaces NAF impactée par le zonage constructible, soit près de 19,6 ha au PLU 2011 a été réduite à 8,2 ha, soit une réduction de plus de 60 % de la surface NAF consommée entre le projet de PLU 2020 et le PLU en application.</b></p> <p>Cette réduction est même supérieure, si l'on tient compte que 2,3 ha d'espaces NAF dont 1,18 ha en zone de vigilance agricole DDT05 (lotissement Chabottonnes, le Villaret et les Arieys) sont faussement comptabilisés en espaces NAF puisqu'en réalité ils sont déjà artificialisés, la viabilisation de ces lotissements ayant été achevée et que leur commercialisation étant en cours.</p> <p>En tenant compte de ces lotissements viabilisés en dehors des espaces NAF, le projet de PLU 2020 réduit l'impact sur les espaces NAF à 5,4 ha impactés soit une réduction de 72 % par rapport à la situation actuelle.</p>
<p>Prioriser le développement résidentiel en densification, afin de tendre vers 50% de l'enveloppe restant à bâtir située au sein des espaces bâtis et territoires artificialisés.</p>	<p><b>La surface restant à bâtir brute s'inscrit pour 7,34 ha, soit 45 % en densification des espaces bâtis identifiés, voir pour 10 ha en espace artificialisé si l'on tient déduit des espaces NAF les lotissements récemment viabilisés (Chabottonnes, Villaret, Arieys) soit 64 %.</b></p> <p>D'autre part, la zone d'activité des Foulons maintenue au projet de PLU 2020 est intégralement classée en territoire artificialisé à la base OCSOL PACA 2014.</p>
<p><b>Prioriser le développement résidentiel sur le centre bourg (du Diamant aux Foulons) afin d'atteindre plus de 40 % de la surface restant à bâtir de la commune, les capacités restantes étant réparties sur les différents hameaux de la commune (au nombre d'une 15aine)</b></p>	<p><b>Avec 6,86 ha sur 15,51 ha de surface brute restant à bâtir à vocation principale d'habitat, près de la moitié (45%) de la surface restant à bâtir s'inscrit sur le Centre Bourg, le reste étant « éclaté » entre une multitude de petites zones constructibles éparpillées sur les territoires entre la vingtaine de villages et hameaux que compte la commune.</b></p>
<p>Inscrire le développement résidentiel dans le respect des objectifs du SCOT soit <b>une enveloppe foncière mobilisable à 15 ans comprise entre 8,6 et 11,9 ha.</b></p>	<p>La surface restant à bâtir brute est de <b>15,51 ha</b> pour Saint Jean Saint Nicolas, cependant la surface réellement mobilisable pour accueillir de nouveaux logements sur les 15 prochaines années peut être ramenée à 10,76 ha.</p> <p>Soit une surface mobilisable comprise dans l'enveloppe foncière du SCOT à 15 ans.</p> <p>La différence entre la surface brute et mobilisable relève de plusieurs éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1/3 de la surface restant à bâtir se situe au sein d'unité foncière déjà bâtie voir en potentiel de mutation de parcelles déjà bâtie, donc plus difficilement mobilisable</li> <li>- La zone U1 du centre bourg présente une vocation mixte permettant l'habitat comme le commerce, les services et équipements publics, venant déduire d'autant la surface mobilisable pour la création de nouveaux logements</li> <li>- De la nécessité d'aménagement et de viabilisation interne des grandes parcelles en cas de division</li> </ul>

Afin de ne pas hypothéquer le peu de surface ouverte à l'urbanisation, la commune a choisi d'identifier, en raison de son positionnement stratégique, le secteur de la rue de la Tournée, pour le soumettre à OAP (Orientations d'aménagement et de programmation). Ces OAP hormis la définition des grands principes d'aménagement et d'organisation en retranscription de l'étude de programmation, fixe également un objectif de production de logements attendus répartis par sous unités d'aménagement.

Lors de l'élaboration du PLU, il était retenu de fixer également un objectif de logements à l'ancienne zone AU du secteur Est de Chabottonnes en vue de son maintien en zone constructible. Cet objectif de logements attendus a été largement dépassé par le permis d'aménager accordé. Ce dernier met en effet en œuvre 23 lots viabilisés et mis en commercialisation au moment de l'arrêt du PLU 2020.

D'autre part, la commune a choisi de mettre en place une OAP thématique à vocation pédagogique, portant sur l'ensemble des zones U à vocation principale d'habitat, prônant par l'exemple les possibilités de densification du tissu urbain, cette OAP ne fixe pas un objectif minimum de logement à atteindre par unité foncière ou m<sup>2</sup> mais vient illustrer d'exemples et de recommandation les possibilités de densification du tissu urbain.

Même si les parcelles en dehors de l'OAP du quartier de « la rue de la Tournée » ne font pas l'objet d'un encadrement de la densité minimale attendue, cela n'empêchera pas la division parcellaire des unités les plus importantes ou la production de plusieurs logements sur une même parcelle ; c'est d'ailleurs ce que l'on observe naturellement et qui devrait se renforcer encore :

- Par la réduction des surfaces constructibles offertes par les documents d'urbanisme,
- Par la réduction ou au mieux la stagnation du pouvoir d'achat des ménages,
- Par les dispositions facilitatrices du règlement du PLU comme l'implantation libre des constructions sur la parcelle.

Le tableau ci-dessous permet d'estimer la production attendue de logements à partir de la surface restant à bâtir, de la densité naturelle attendue sur les secteurs non réglementés en densité et du nombre de logements minimums des secteurs soumis à OAP de densité.

	Typologie des espaces bâtis	Superficie totale brute restant à bâtir en ha	Superficie totale mobilisable en ha	Nombre de parcelles	Densité naturelle attendue = surface mobilisable/nbre parcelle ou fixée par OAP en log/ha	Nombre de logements attendus ou minimum fixé par OAP
Bourg Centre	Sans OAP de densité	5,61	<b>3,36</b>	64	19	64
	Soumis à OAP de densité	1,25	<b>0,86</b>	-	25	21
		6,86	<b>4,22</b>		<b>20</b>	<b>85</b>
Villages et hameaux	Sans OAP de densité	7,18	<b>5,49</b>	66	11	62
	PA lotissement Chabottonnes	1,47	<b>1,18</b>	23	20	23
		8,65	<b>6,66</b>		<b>13</b>	<b>85</b>
<b>Total zone constructible à destination principale d'habitat</b>		15,51	<b>10,88</b>		<b>16</b>	<b>170</b>

Cet exercice purement mathématique confirme la mise en œuvre de dispositions cohérentes de modération de la consommation d'espace et de densification des espaces bâtis au sein du projet de PLU puisque l'objectif de production minimum de logements fixés par le PADD à un horizon de 15 ans est de 129 à 179 nouveaux logements minimum.

En effet, le nombre théorique de 170 logements envisagés s'inscrit dans le giron de l'objectif de logements fixés au PADD.

Ce chiffre reste théorique et reste susceptible d'évolution en tenant compte d'une part d'un phénomène de mixité des fonctions urbaines et de rétention foncière en particulier au niveau du potentiel de densification des unités foncières et encore plus du potentiel de mutation des grandes parcelles, et d'autre part des capacités de densification du tissu urbain déjà bâti comme rappelé ci avant.