

COMMUNE DE CURBANS

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

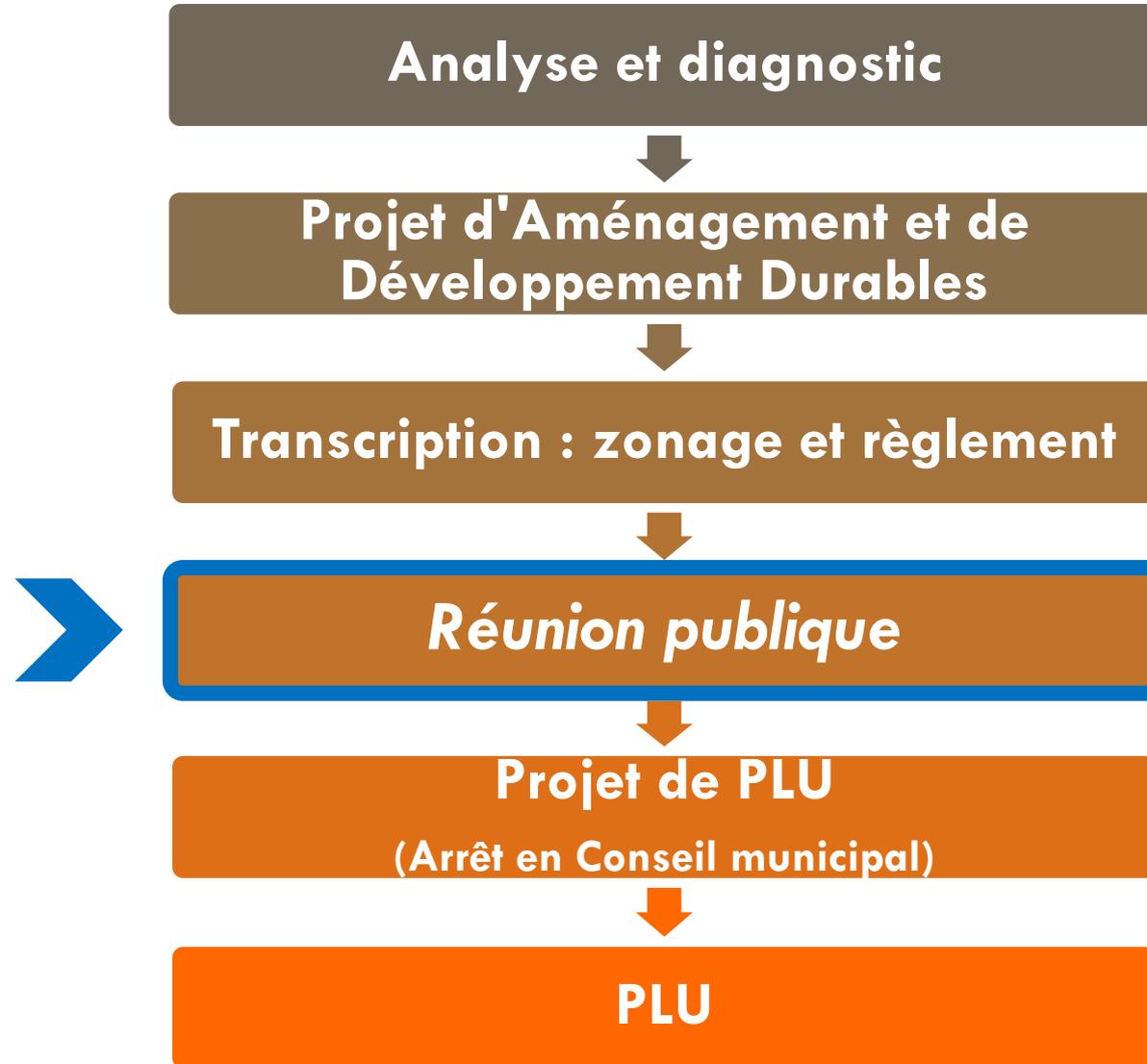


Plan Local d'Urbanisme, Où en est-on ?

2

EURECAT

CADRAGE DU PLU



Grands principes de l'urbanisme

3

EURECAT

Le zonage traduit l'application des objectifs sur le territoire en prenant en compte la réglementation et les contraintes locales :

- ✓ La loi Montagne (Janvier 1985 + loi de modernisation du 28 Décembre 2016)
- ✓ La loi Grenelle II (Juillet 2010)
- ✓ La loi MAP (Juillet 2010)
- ✓ La loi ALUR (Mars 2014)
- ✓ La loi AAAF (Octobre 2014)
- ✓ La loi Climat & Résilience (2021)
- ✓ Le SRADDET
- ✓ Le SCoT de l'Aire gapençaise
- ✓ Le paysage
- ✓ Natura 2000
- ✓ Les risques naturels et technologiques
- ✓ Les équipements existants
- ✓ Les exploitations agricoles

Les points "phare"

- ❑ Construction en continuité de l'existant (pas de mitage)
- ❑ Préservation du patrimoine bâti, écologique et paysager
- ❑ Protection des terres agricoles
- ❑ Économie d'espace
- ❑ Densification
- ❑ Continuités écologiques (trames vertes et bleues)
- ❑ Prise en compte des risques naturels

CADRAGE DU PLU

Grands principes de l'urbanisme

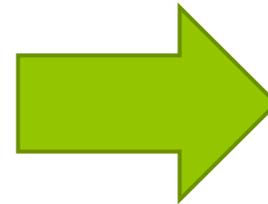
4

EURECAT

**Le PLU n'est pas
une distribution de droits à
construire.**

C'est

**l'application sur le territoire
communal d'un Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables
(PADD).**



Objectifs

CADRAGE DU PLU

Les grandes orientations du PADD*

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- A la fois alpine et provençale, la commune de Curbans appartient géographiquement au Val de Durance (rive gauche), mais d'un point de vue économique et institutionnel, à l'Aire gapençaise (bassin de vie de Gap). La commune est intégrée à la Communauté d'agglomération de Gap-Tallard-Durance depuis 2017 et projette son intégration au SCoT de l'Aire Gapençaise pour 2020.
- Avec les communes voisines des Hautes-Alpes et des Alpes de Haute Provence, Curbans procure par ses paysages un caractère (haut) provençal à l'agglomération.
- Située sur les principaux axes routiers du Val de Durance (RD4, RD1085 et A 51), la commune est très accessible et très ouverte. Elle accuse notamment de ce fait, une forte croissance démographique depuis plus de 40 ans (+ 300 %) principalement due à un solde migratoire largement positif. La politique d'accueil de jeunes ménages qu'elle a menée durant cette période a également porté ses fruits (création de lotissements communaux, avantages pour les familles,...) et le renouvellement des équipements publics a permis de maintenir cette population permanente dans un cadre bâti aujourd'hui rénové.
- Curbans, c'est aussi aujourd'hui un gisement exceptionnel d'énergies renouvelables avec un des plus grands parcs solaires photovoltaïques de France (environ 35 millions de kWh) et une production hydroélectrique importante (...). Cette activité de production industrielle lui assure depuis la création de la retenue de Serre-Ponçon une certaine autonomie financière et profite aussi à d'autres collectivités territoriales (Agglomération, Département).
- Aujourd'hui, la croissance démographique s'essouffle et la réforme/restructuration territoriale en cours ne sera pas sans effets sur l'avenir de Curbans. D'autre part, l'évolution du contexte législatif et réglementaire lié à l'urbanisme appelle la commune à un recentrage.

3 grands objectifs

Renforcer l'emploi sur place

Maitriser le développement urbain et préserver l'espace

Valoriser les richesses pour renforcer l'attractivité et l'identité locale de Curbans

Les grandes orientations du PADD*

Renforcer l'emploi sur place

Trop proche de Gap et des communes centres comme La Saulce et Tallard, Curbans présente les caractéristiques socio-économiques d'une **commune-dortoir**. En même temps, cette situation géographique à la "Porte des Alpes du Sud" (proximité des principaux centres urbains régionaux via l'A 51) est un atout en matière d'attractivité à la fois économique et en termes de qualité de vie.

Son développement réalisé grâce à une politique foncière communale et à une croissance industrielle n'a cependant pas pu accroître de façon significative l'emploi sur place.

Les évolutions de l'agriculture (disparition progressive de l'arboriculture) contribuent à modifier peu à peu le contexte socio-économique communal.

Les commerces et services de proximité ne se développent pas. L'hébergement et l'activité touristique sont présents à Curbans mais la commune dispose d'un fort potentiel insuffisamment exploité.

D'autres solutions restent à inventer pour que Curbans puisse continuer de tirer profit de ses atouts (ressources naturelles, qualité de vie, patrimoine) en renforçant la cohésion sociale et son identité locale.

- Conforter et diversifier l'activité agricole y compris le pastoralisme et permettre son évolution (maraichage, élevage, trufficulture,...)
- Attirer et fidéliser des entreprises sur la commune
- Développer les commerces et les services de proximité
- Conforter et diversifier l'activité touristique et de loisirs (aménagements lacustres, patrimoine culturel, industriel et vernaculaire, les sentiers)
- Promouvoir le désenclavement numérique de toute la commune
- Encourager la mixité fonctionnelle (habitat et activités compatibles)
- Développer une offre d'hébergement touristique

Les grandes orientations du PADD*

Maitriser le développement urbain et préserver l'espace agricole

Face à la forte augmentation démographique des dernières décennies (+300% d'augmentation entre 1975 et 2019), les Curbagnols ont pu bénéficier d'une politique communale de l'habitat. Mais ce développement s'est parfois fait au détriment de la cohésion urbaine du territoire. Etalement urbain, mitage, dispersion des constructions (pavillonnaires) et éloignement des nouvelles implantations des lieux de vie ont, de ce fait, consommé de l'espace agricole ou naturel.

Une meilleure maitrise du développement urbain faciliterait la recomposition urbaine du territoire.

- Accueillir de nouvelles familles (maintenir une croissance démographique raisonnée)
- Définir une ou des "centralités"
- Prendre en compte les équipements et les réseaux existants et améliorer les équipements publics indispensables (STEP)
- Diversifier l'offre de logements (type, statut d'occupation, loyers, petits collectifs,...)
- Stopper le mitage et limiter l'étalement urbain
- Préserver l'espace agricole
- Préserver les trames vertes et bleues et la biodiversité du territoire
- Intégrer le nécessaire et indispensable entretien des cours d'eau pour prévenir tout risque d'inondation ou de crues torrentielles

Les grandes orientations du PADD

Valoriser les richesses pour renforcer l'attractivité et l'identité locale de Curbans

Considérée comme "un bijou dans un écrin environnemental", Curbans offre un environnement naturel et culturel remarquables, à la fois montagnard et provençal, agricole et forestier, facilement accessible. La commune possède aussi un patrimoine industriel lié à l'exploitation de ses ressources naturelles.

L'attractivité de la commune repose en grande partie sur la qualité de son cadre de vie et sa facilité d'accès (proximité de l'autoroute et des grands centres urbains). Cette caractéristique est un atout important mais fragile.

- Préserver les bonnes terres agricoles et favoriser l'ouverture des autres espaces agricoles (pastoralisme, trufficulture en piémont)
- Préserver les espaces naturels à fort enjeu environnemental
- Mettre en valeur le patrimoine culturel (bâti notamment)
 - Exploiter les ressources naturelles (eau, soleil, bois,...)
- Améliorer la qualité architecturale et paysagère des hameaux
- Aménager des liaisons douces inter-quartiers
- Renforcer la vie sociale et culturelle

PADD* : Objectifs chiffrés

* Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Logements

35 RP + 30 logts seniors + 5 gîtes
dont 2 logements dans le bâti existant

➔ 68 logements suppl.

Superficie de terrains constructibles

(Densité retenue : au moins 15 logts/ha dans les zones AU résidentielle et 40 logts/ha pour la résidence seniors)

+/- 4,28 ha

Activités touristiques

+/- 50 lits (Hôtel)

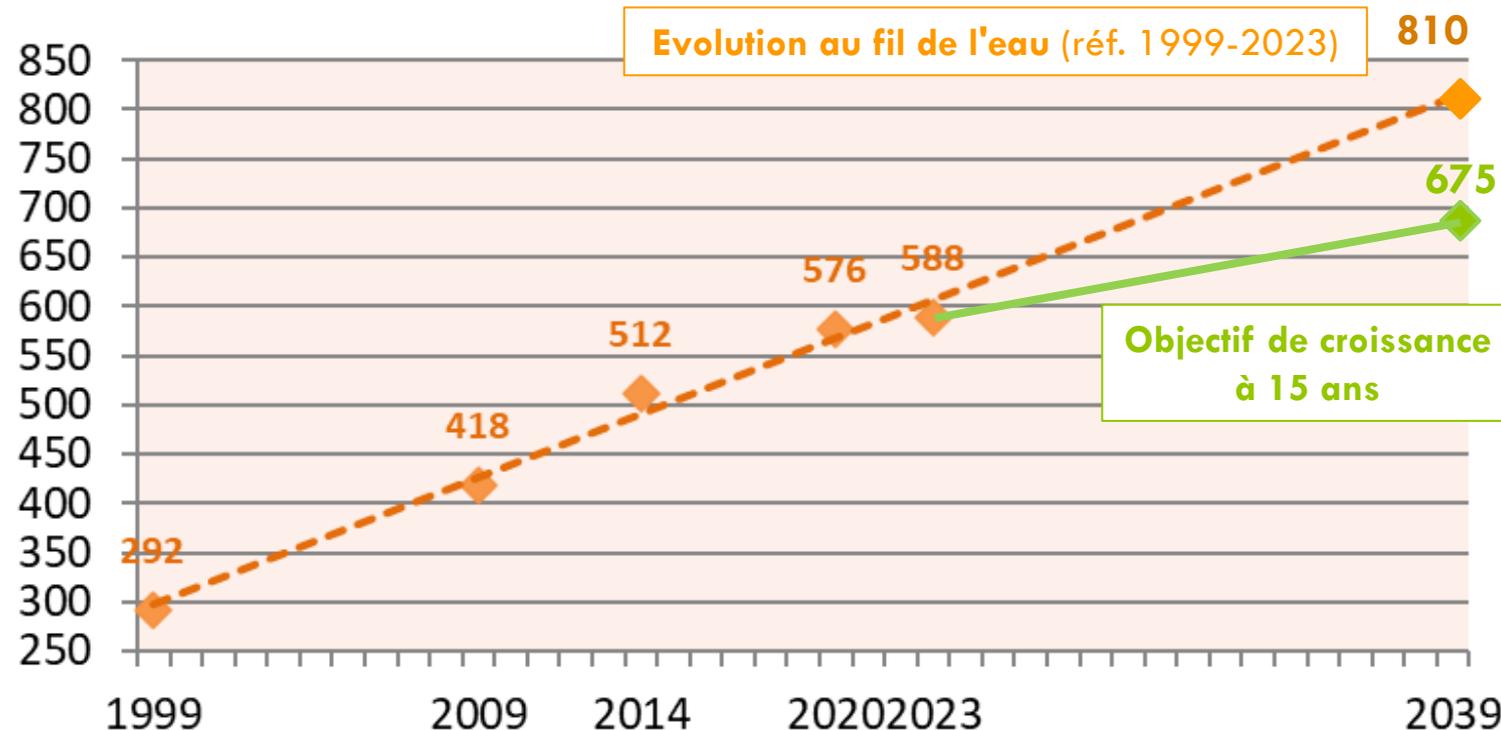
Activités économiques

+/- 2 ha

Objectif pop. d'ici à 15 ans (2024-2039)

675 pers., soit 87 pers. supplémentaires (+0,98%/an)

Evolution démographique



Projet de PLU

10

EURECAT

Superficie de la commune 2.888 ha

	Zones Urbaines	43,6 ha	} 98,4 % du territoire en zone Agricole ou Naturelle
	Zones A Urbaniser	2,9 ha	
	Zones Agricoles	429,5 ha	
	Zones Naturelles	2.412 ha	

	U	Zone Urbanisée
	AU	Zone A Urbaniser
	Aa / Ap	Zone Agricole préservée
	Ac	Zone Agricole constructible
	Nn	Zone Naturelle à protéger
	Ne / Nc / Npv	Zone Naturelle avec activités économiques

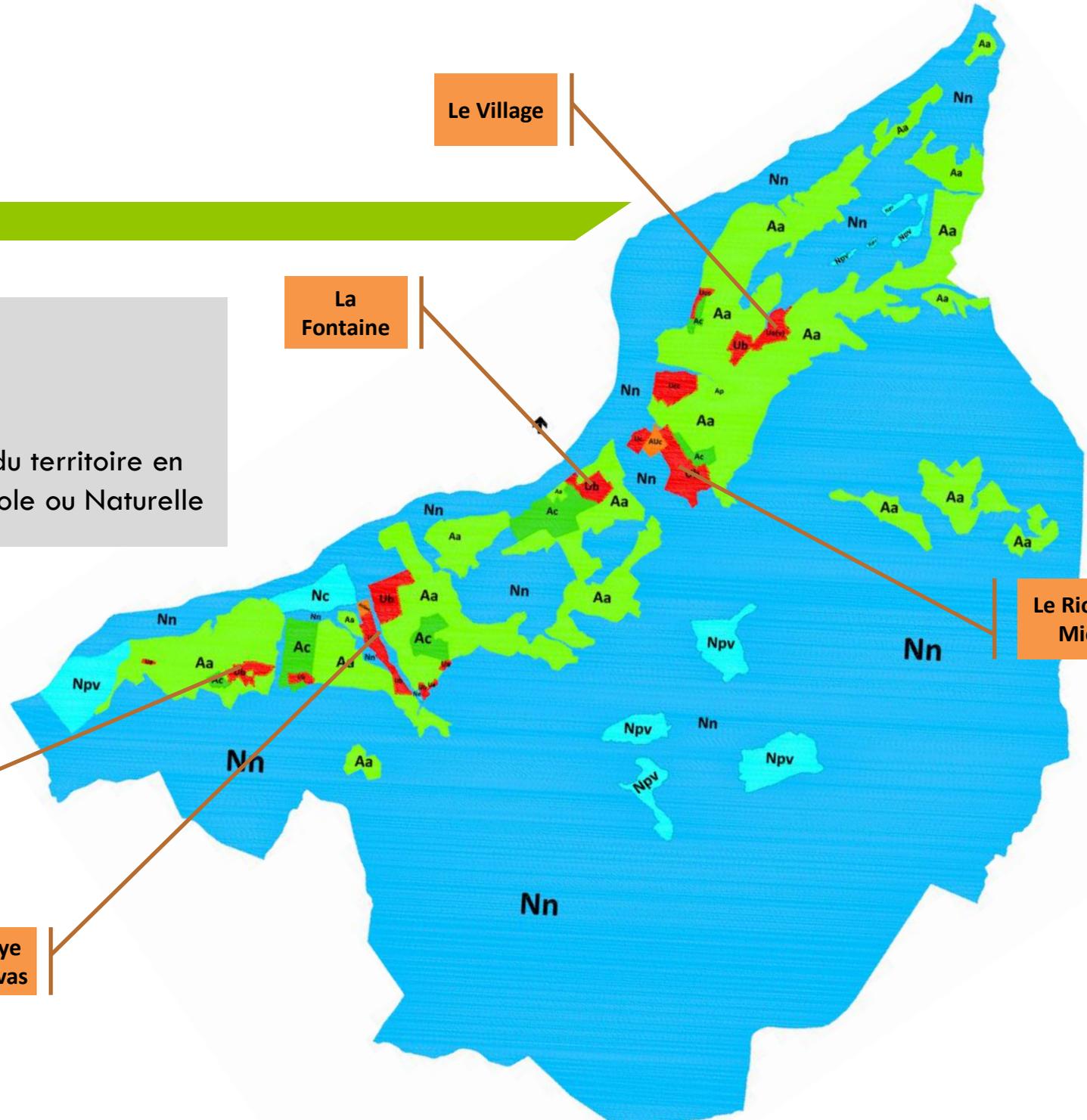
Rousset

L'Usclaye
Les Gravas

La
Fontaine

Le Village

Le Riou des
Mioux



Zonage

LEGENDE

	Zone Urbanisée - Centre de village ancien		
	Zone Urbanisée - Habitat périphérique		
	Zone à vocation économique		
	Zone à vocation de camping-caravaning		
	Zone A Urbaniser d'habitat non continu nécessitant une opération d'aménagement et des équipements		
	Zone A Urbaniser de mixité fonctionnelle ou urbaine		Emplacement réservé
	Zone Agricole		Servitudes applicables selon article L 151-19 du CU - Bâti
	Zone Agricole constructible		Servitudes applicables selon article L 151-23 du CU - Environnement (Zones humides)
	Zone Agricole paysagère		Servitudes applicables selon article L 151-23 du CU - Environnement (Trame verte)
	Zone Naturelle à protéger		Servitudes applicables selon article L 151-23 du CU - Environnement (Trame verte & bleue - Corridor aquatique et terrestre)
	Zone Naturelle avec activités économiques		Servitudes applicables selon article L 151-23 du CU - Environnement (Zones à corridors terrestres)
	Zone pour camping / caravaning		Servitudes applicables selon article L 151-19 du CU - Jardins
	Zone destinée à la valorisation de l'énergie solaire photovoltaïque		Cabanons (Art. L 151-19 du CU)

Zonage – Bilan des surfaces

12

EURECAT

Zones	PLU 1	PLU 2	Différence	Dont disponible
Zones d'habitat	1,39%	1,25%		
Urbanisation existante	33,22 ha	35,30 ha	2,09 ha	1,83 ha
Urbanisation future	6,83 ha	0,76 ha	-6,07	0,76 ha
Habitat diffus	0,00 ha		0,00 ha	
Total zones d'habitat	40,05 ha	36,06 ha	-3,98	2,59 ha 1,25 %
Zones économiques	7,60%	3,22%		
Activités économiques	23,71 ha	13,71 ha	-10,00	0,00 ha
Activités économiques futures	18,72 ha	2,13 ha	-16,59	2,13 ha
Equipements publics	1,17 ha	0,00 ha	-1,17	0,00 ha
Valorisation des énergies	170,72 ha	70,46 ha	-100,26	0,00 ha
Activités touristiques	5,10 ha	6,73 ha	1,63 ha	0,00 ha
Total zones économiques	219,41 ha	93,03 ha	-126,38	2,13 ha 3,22 %
Zones agricoles	14,38%	14,84%		
Zone agricole	415,23 ha	428,60 ha	13,38 ha	
Total zones agricoles	415,23 ha	428,60 ha	13,38 ha	14,8 4%
Zones naturelles	76,64%	80,69%		
Zone naturelle	2213,32 ha	2330,31 ha	116,99 ha	
Total zones naturelles	2213,32 ha	2330,31 ha	116,99 ha	80,6 9%
TOTAL GENERAL	2888,00 ha	2888,00 ha	-0,00	

Surface disponible au PLU : 4,72 ha

Loi Climat & Résilience

Analyse de la consommation sur les 10 dernières années (2012p-2021 p) : 8,6 ha
⇒ 4,3 ha sur les 10 prochaines années (2021-2031)

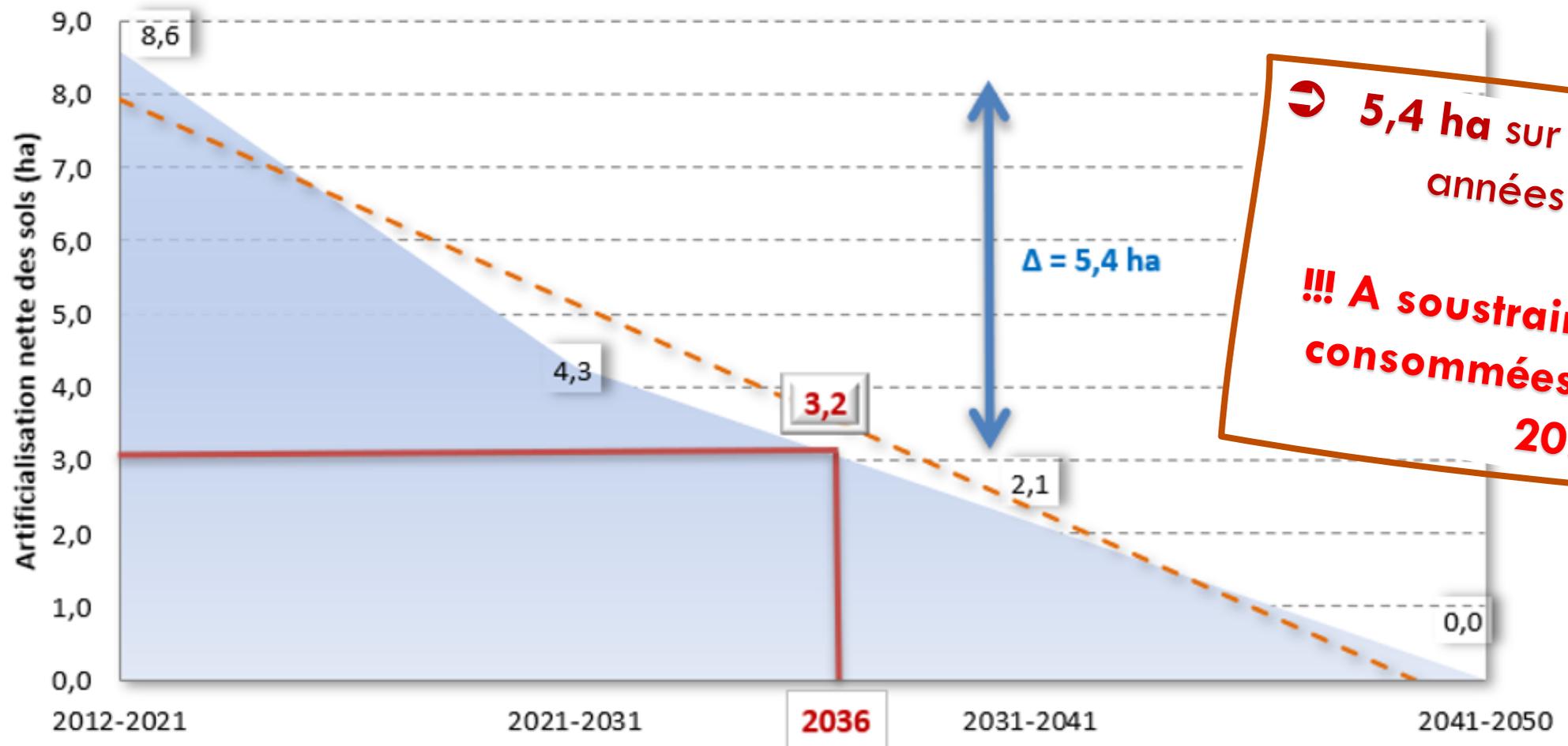
ZONAGE

Trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) 2050

Loi Climat & Résilience

13

Objectif de réduction du rythme de l'artificialisation à l'horizon 2050



➔ 5,4 ha sur les 15 prochaines années (2021-2036)

!!! A soustraire les surfaces consommées depuis Aout 2021

Zones Urbaines : U

Habitat

14

EURECAT

Ua : habitat ancien (0,00 ha disponible)

Zone équipée et agglomérée à vocation d'habitat correspondant aux noyaux urbains anciens :

- Secteurs Ua(v) du vieux village
- Secteurs Ua des hameaux anciens (La Curnerie, Château de Rousset).
- Exigences architecturales liées à l'identité architecturale et patrimoniale des constructions existantes,
- Servitude de protection des espaces bâtis (L.151-19) et servitude « jardins » en Ua(v)
- **Interdit** : activités agricoles et forestières, activités industrielles, d'entrepôt, de commerce de gros, d'artisanat et commerce de détail dont la surface d'activité ou de vente > 150 m² par établissement

Ub : habitat périphérique (1,83 ha dispo)

Zone équipée d'extension urbaine à vocation d'habitat, moins dense que Ua, constructions plus récentes et en ordre discontinu (lotissements & hameaux)

- Exigences architecturales moindres qu'en Ua

Interdit : activités agricoles et forestières.

Activités industrielles, d'entrepôt, de commerce de gros, d'artisanat et commerce de détail dont la surface d'activité ou de vente > 150 m² par établissement

Sont autorisés dans toutes les zones :

- Habitat (logement & hébergement) et activités compatibles avec l'habitat : artisanat et commerce de détail (au village), bureau, restauration, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, industrie, entrepôt et commerce de gros dans la limite de 150 m² de SDP par établissement et sous réserve de compatibilité.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics

REGLEMENT

Zones Urbaines : U

Autres qu'habitat - Activités commerciales

15

EURECAT

Uc : activité économique de type restauration, hébergement hôtelier et touristique (1,57 ha existant - 0,00 ha disponible)

Zone équipée dédiée à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique (Riou des Mioux)

- Logement de fonction : 1 par activité, intégré au bâtiment d'activités et SDP \leq 150 m²
- Équipements nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs

REGLEMENT

Zones Urbaines : U

Autres qu'habitat – Accueil touristique de plein air

16

EURECAT

Ucc : accueil touristique de type camping-caravanage (6,73 ha existant – 0,00 ha disponible)

Zone équipée dédiée à l'**accueil et à l'hôtellerie touristique de plein air de type camping-caravanage** (hébergement temporaire uniquement) et parc résidentiel de loisirs (PRL)

- Camping-caravanage sous gestion hôtelière,
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- Logement de fonction : les logements de fonction ou de gardiennage strictement nécessaires au fonctionnement des installations admises dans ce secteur,
- Équipements nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs
- Les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à la protection contre les risques naturels.

REGLEMENT

Zones A Urbaniser : AU - voir OAP

(soumise à conditions préalables : OAP)

17

EURECAT

AUb : habitat (L'Usclaye 0,76 ha disponible) + **AUc : mixité urbaine** (Riou des Mioux 2,13 ha disponibles)

Zones à urbaniser **sous conditions préalables à l'urbanisation**

AUbae (L'Usclaye) : Conditions : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (indice "a") sur la totalité de la surface, densité de l'habitat = 15 logts/ha + conditions d'équipement (indice "e" pour capacité de la STEP de la Curnerie) – caractéristiques de la zone Ub

AUc (Riou des Mioux) : Conditions : zone de mixité urbaine - urbanisation au fur et à mesure – caractéristiques de la zone Uc

→ *Tant que ces conditions ne sont pas remplies, seuls équipements publics sont possibles*

- Exigences architecturales (cf. OAP + règlement)

REGLEMENT

Zone Agricole : A

Certains espaces agricoles soumis à la servitude L151-19 & L151-23 du CU : zones humides, trames vertes et bleues

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager

Zone A : Zone pour l'agriculture (428 ha)

La zone A comprend également les secteurs suivants :

- ◆ **Aa** : secteur agricole préservé où aucune construction n'est possible, sauf les équipements publics indispensables et les installations et aménagements agricoles,
- ◆ **Ac** : secteur agricole constructible pour le seul usage agricole et pour des équipements d'intérêt collectif et services publics
 - Logement de fonction : 1 par exploitant, à proximité immédiate de l'exploitation, SDP ≤ 150 m²
 - Constructions nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles issus de l'activité
 - Exigences architecturales & paysagères différenciées (habitat, bâtiments d'activités, points de vente à la ferme)
- ◆ **Ap** : secteur agricole préservé pour son intérêt paysager où aucune construction n'est possible sauf les équipements d'intérêt collectif et services publics indispensables, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation agricole de la zone ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Bâtiments d'habitation existants :
 - Extensions mesurées :
 - 35% maximum pour les bâtiments <100 m² de SDP
 - 25% maximum pour les bâtiments >100 m² de SDPle tout dans la limite totale de 50 m² d'extension
 - création d'annexes possible (40 m² + H=3 m à l'égout + D=30 m maximum)
 - Équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la zone ou incompatibles avec le voisinage des zones habitées, ne portant pas atteinte à l'activité agricole ou au paysage.

Zone Naturelle : N

Certains espaces agricoles soumis à la servitude L151-19 & L151-23 du CU : zones humides, trames verte et bleue

19

EURECAT

Nn : à protéger (2 330 ha)

Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation pastorale ou forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Non constructible sauf :

- Equipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la zone ou incompatibles avec le voisinage des zones habitées, ne portant pas atteinte à l'activité agricole, pastorale ou au paysage.
- Constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole, pastorale et forestière

La zone N comprend également les secteurs suivants :

- **Nn** : secteur naturel protégé. Il couvre la majeure partie de la zone. Sont seulement autorisées dans toute la zone, les constructions et installations directement liées à l'exploitation pastorale, agricole et forestière et celles nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Nc** : secteur naturel (STECAL) de carrière dans lequel l'extraction de matériaux est autorisée,
- **Ne** : secteurs naturels (STECAL) où sont présentes des activités économiques existantes,
- **Npv** : secteurs naturels d'exploitation des ressources solaires photovoltaïques.

REGLEMENT

O.A.P. : Situation des zones AUba et AUc

Orientations d'Aménagement et de Programmation

20

EURECAT

LISTE DES ZONES **A** **U**rbaniser

1. L'USCLAYE (AUbae)
2. RIOU DES MIOUX (AUc)
3. OAP *Continuités écologiques*

★ Localisation des secteurs avec Orientations d'Aménagement et de Programmation



Source carto IGN – Géoportail

OAP

O.A.P. : Situation des zones AU

Orientations d'Aménagement et de Programmation

21

EURECAT

LISTE DES SECTEURS A Urbaniser

1. L'USCLAYE (AUbae)
2. RIOU DES MIOUX (AUC)

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Surface brute aménageable (ha)	Surface nette constructible (ha)	Surface mini. par opération (ha)	Nombre maxi d'opérations	Densité brute minimale (nombre de logements/ha)	Nombre mini. de logements
1	AUbae	L'Usclaye	0,76	0,76	0,63	Toute la zone	1	15	12
1	AUC	Riou des Mioux	2,13	2,13	0,78	Non	3	Zone de mixité urbaine	mixité

Les conditions de réseaux pour le secteur AUbae sont les suivantes :

N°	Secteur	Localisation	Conditions d'équipements (indice "e")
1	AUbae	L'Usclaye	Oui – capacité de la STEP de la Curnerie

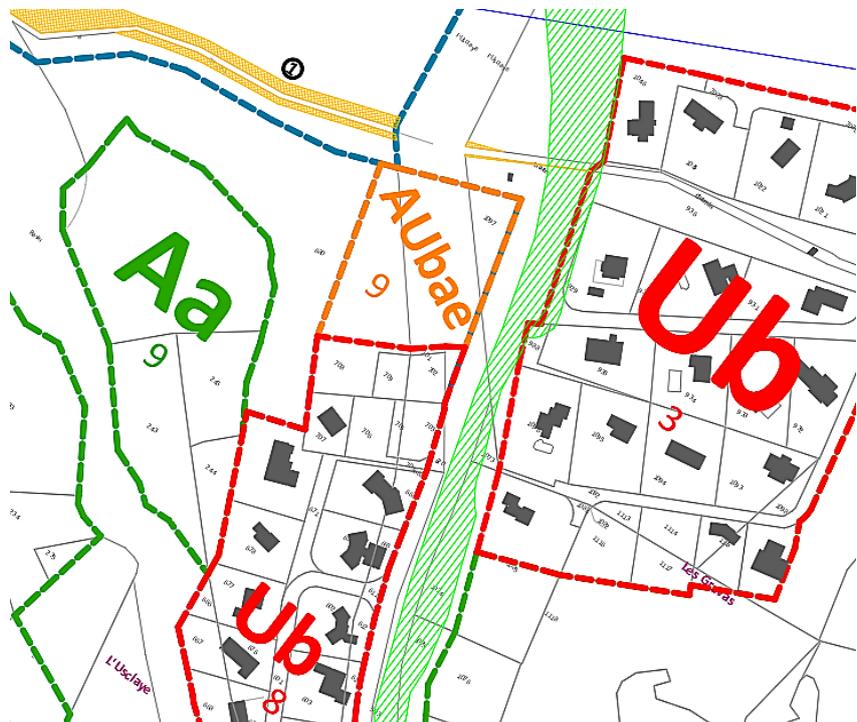
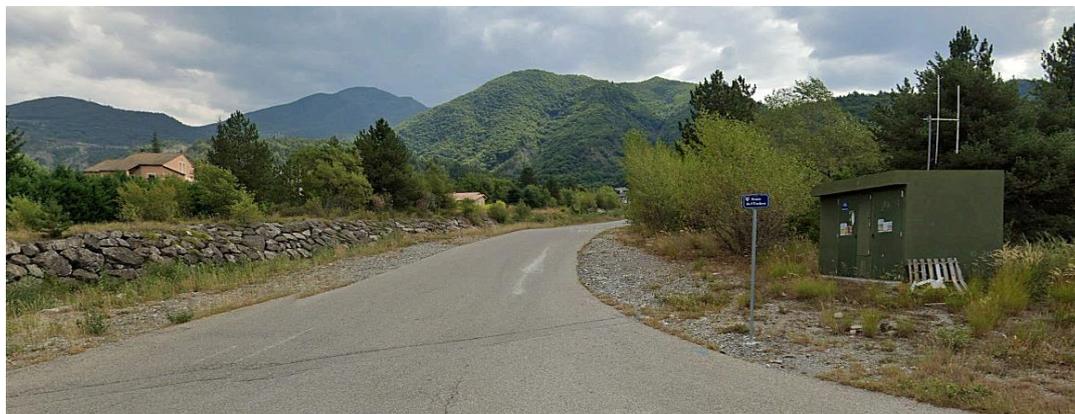
OAP

O.A.P. : Zone AUbae de l'Usclaye

Orientations d'Aménagement et de Programmation

22

EURECAT



Localisation de la zone AUbae de l'Usclaye – Base photo : IGN – Géoportail 2021

OAP

O.A.P. : Zone AUbae de l'Usclaye

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Surface de la zone : 0,76 ha

Conditions d'urbanisation :

Zone d'habitat

Densité minimale : ≥ 15 logts/ha (idem SCoT)

Opération : urbanisation du secteur par opération d'aménagement d'ensemble

Forme urbaine préconisée : logement individuel groupé ou petit collectif (maisons jumelées, en bandes, habitat intermédiaire... en R+1 à R+2)

Nombre de logements prévus : ≥ 12 logements

LEGENDE

	Limites de zone AUbae soumise à OAP		
	Principe de desserte de la zone (à créer)		Prolongement/raccordement possible de la nouvelle voie
	Espace partagé (Placette, stationnement, équipements collectifs...)		Zone de transition avec la zone naturelle (non constructible : jardins, espaces verts...) ≥ 20 m
			Programmation : sens prioritaire de l'urbanisation (continuité urbaine)

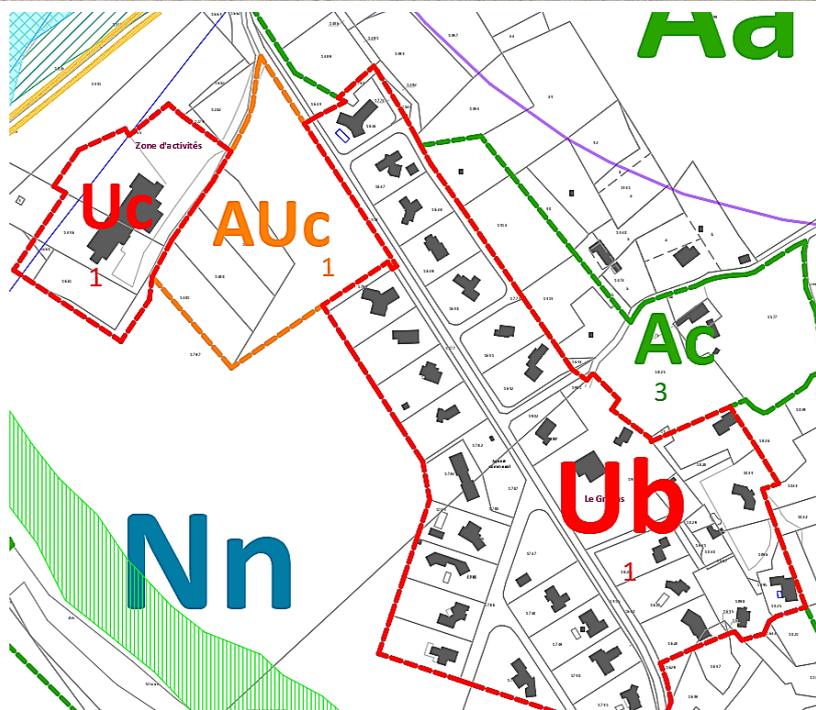


O.A.P. : Zone AUc de Riou des Mioux

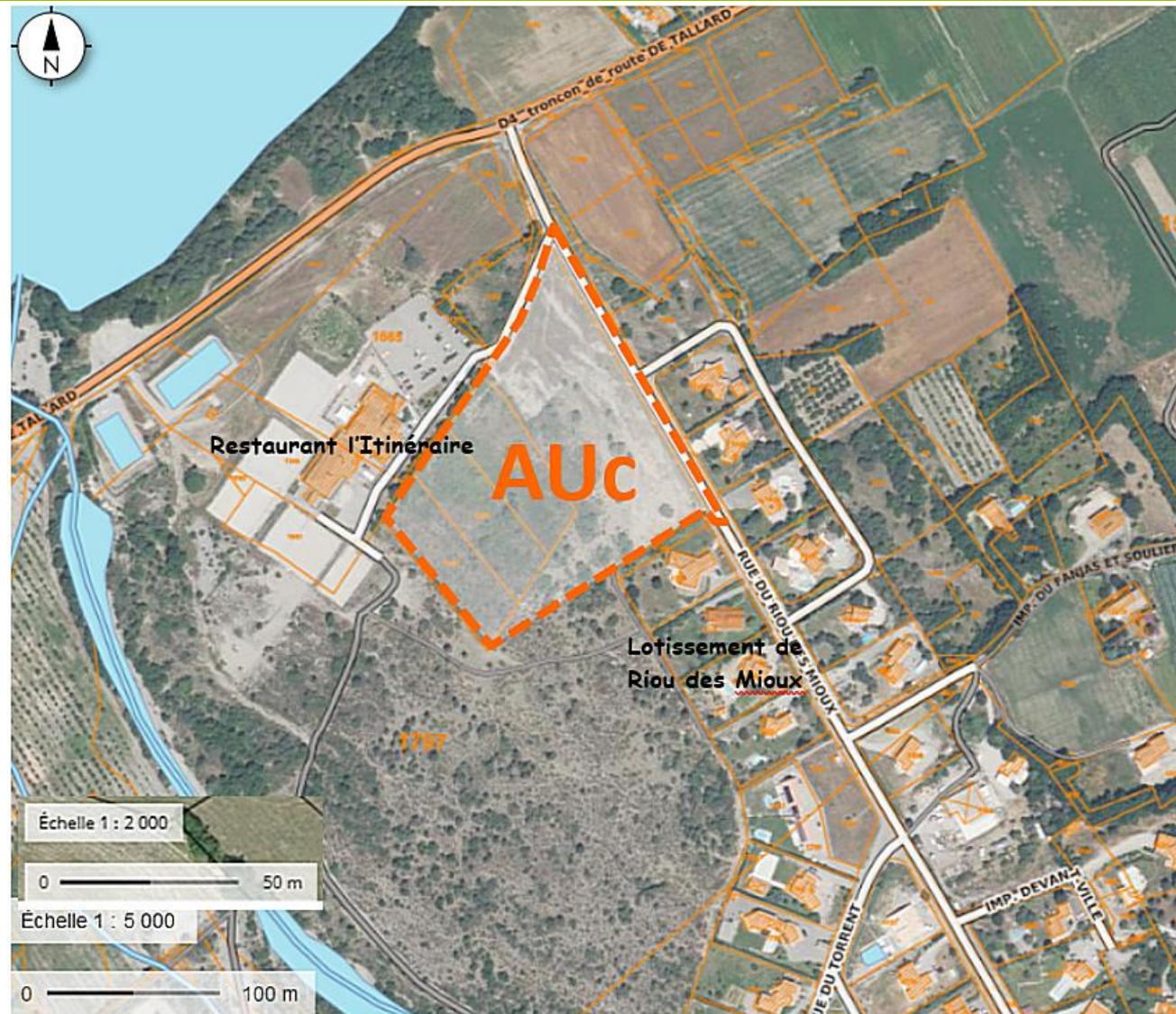
Orientations d'Aménagement et de Programmation

24

EURECAT



Extrait du document graphique du projet de PLU



Localisation du secteur AUc de Riou des Mioux - Base photo : IGN - Géoportail 2021

OAP

O.A.P. : Zone AUc de Riou des Mioux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

25

EURECAT



OAP

O.A.P. : Zone AUc de Riou des Mioux

Orientations d'Aménagement et de Programmation

26

EURECAT

Surface de la zone : 2,13 ha

Conditions d'urbanisation :

Zone de mixité urbaine compatible avec l'habitat (hébergements séniors)

Densité brute : mixité

Opérations : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et selon les orientations d'aménagement et le règlement de la zone.

Formes urbaines préconisées :

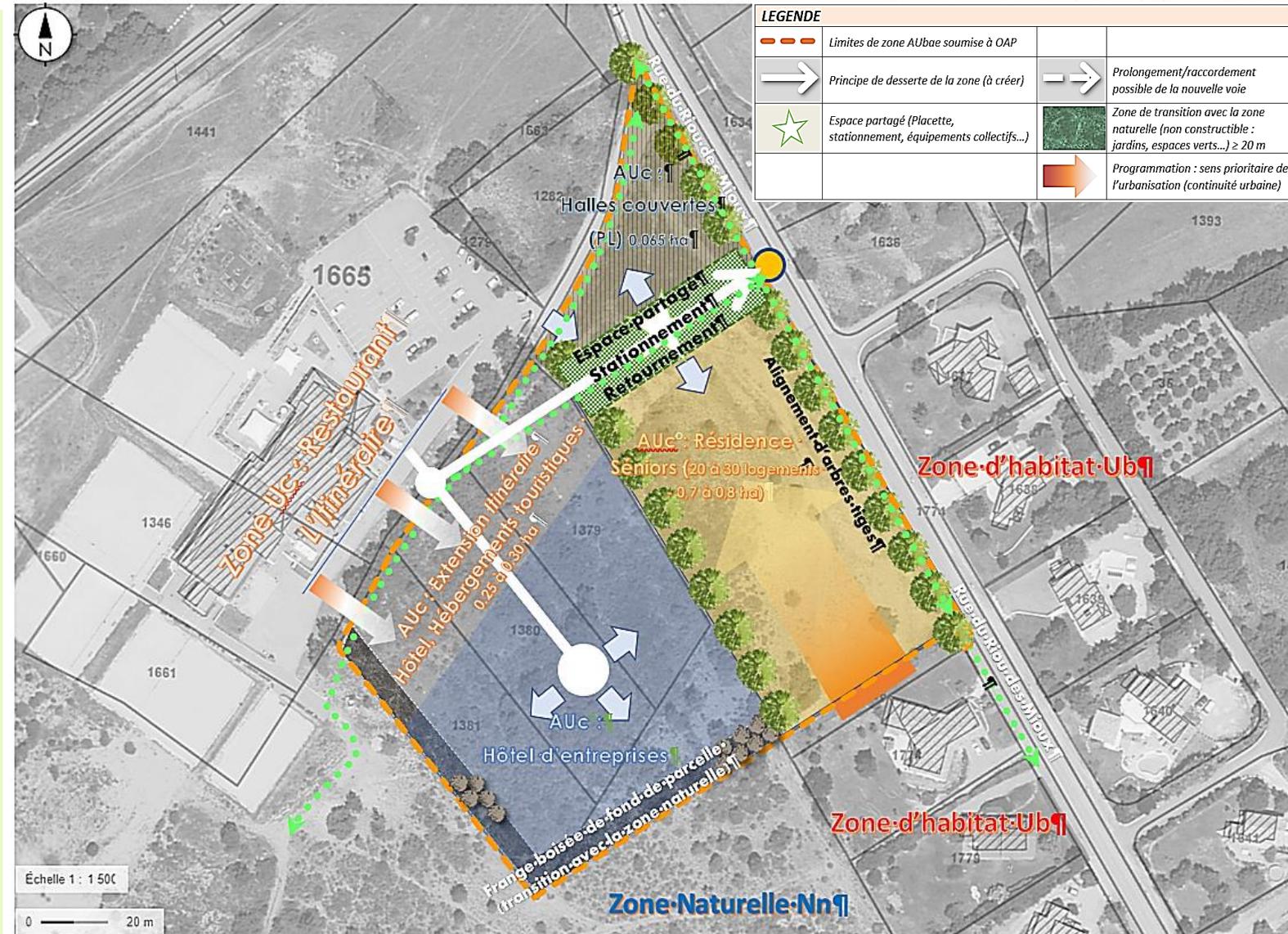
Hébergement "séniors" de type collectif ou semi collectif groupé (pavillonnaire)

Hébergement hôtelier résidentiel ou touristique (+/- 20 chambres)

Activités tertiaires (entreprises)

Halles municipales

Maison de Santé



OAP

Prochaines étapes du PLU

27

EURECAT

-  **Arrêt du PLU en CM**
-  Transmission aux PPA (3 mois)
-  **Enquête publique (+/- 3 mois)**
-  **Approbation du PLU en CM**

Du PLU de 2008 au nouveau PLU :

C'est le régime du PLU actuel qui s'applique jusqu'à l'opposabilité du nouveau PLU

Le PLU n'est pas figé et peut faire l'objet d'évolutions dans les années à venir

Vos remarques sont à formuler par écrit à :

Mairie de Curbans
215 Route du Claux
Complexe communal
05110 CURBANS
mairie@curbans.fr

Avant le 2 Janvier 2024

A VENIR

Merci de votre attention