

Plan Local d'Urbanisme

Commune D'ENCHASTRAYES

Alpes de Haute-Provence

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

POS initial

Approuvé le : 24 Juin 1975
Modifié le : 22 Novembre 1978
Modifié le : 23 Janvier 1989
Révisé en totalité le : 26 Septembre 1994
Modifié le : 6 Novembre 1997
Modifié le : 12 Juin 1998
Modifié le : 17 Novembre 2006
Modifié le : 20 Novembre 2009

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 16 Juin 2017



LE MAIRE,

A. OLIVERO

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 2 Septembre 2024



LE MAIRE,

A. OLIVERO



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

Tel : 04.92.49.38.01 - Mail : contact.eurecat@gmail.com

Sommaire

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	2
1. Les grands objectifs	3
LA CARTOGRAPHIE	10
2. Les objectifs opérationnels	4
LES ORIENTATIONS GENERALES	6
1. Les politiques	6
2. Les orientations thématiques	8
LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	12
1. Densité des zones Ub	12
2. Consommation de l'espace depuis les 10 dernières années (2005-2015)	12
3. En conclusion	12
4. Les objectifs chiffrés	14

Les objectifs d'aménagement et de développement durables

1

Vers un renouveau de l'économie touristique,...



La Commune d'Enchastrayes - Le Sauze a connu un fort développement touristique à partir d'initiatives privées qui ont permis la création et la gestion de la station de sports d'hiver.

Cependant, ces initiatives n'ont pas permis de donner de cohérence au développement, en particulier urbain, et la station a très peu évolué depuis une vingtaine d'années.

La relation avec le tourisme reste ambiguë pour une partie des habitants, entre nécessité économique et sentiment d'invasion.

Aujourd'hui, les retombées de la station ne correspondent plus aux attentes : l'économie semble "en panne", l'immobilier paraît en partie inadapté à la demande, les services à la population (publics ou marchands) reculent, l'identité locale se dilue, la vie sociale est affaiblie.

De plus, après des décennies de croissance, la population diminue brutalement et vieillit, malgré la proximité de Barcelonnette et une fonction "dortoir" croissante.

Cependant, le cadre naturel est exceptionnel et reste pour l'essentiel préservé.

Le sentiment d'attachement à la Commune est très fort de la part de la population de souche et d'une partie des nouveaux venus.

La volonté de faire évoluer la situation est donc acquise et porte sur la reprise d'une dynamique démographique et économique et sur l'affirmation de l'identité locale.

1. Les grands objectifs

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

1. Renforcer la vie permanente

La reprise démographique est une nécessité pour l'équilibre communal, pour la qualité de vie et pour les services.

2. Renouveler l'économie touristique

Il est impératif de redonner un second souffle à l'économie touristique par une offre de lits plus importante et mieux adaptée.

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

C'est par une démarche qualitative de protection et de mise en valeur du cadre communal qu'une croissance pourra être retrouvée.

4. Se doter d'outils de maîtrise du développement

Tous les éléments du développement sont imbriqués et une maîtrise publique avec des outils adaptés s'impose.

2. Les objectifs opérationnels

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

1. Renforcer la vie permanente

Accroître la population en privilégiant les jeunes familles

Inverser la tendance démographique actuelle

Maintenir les services publics en attendant la croissance démographique

Pérenniser les commerces et les services marchands

Maintenir et renforcer les activités économiques, notamment touristiques

Renforcer l'identité des hameaux

2. Renouveler l'économie touristique

Créer des lits banalisés, rénover le parc immobilier et créer des résidences secondaires

Développer les activités d'été et d'intersaison

Mettre en valeur les espaces naturels y compris les hameaux

Requalifier les espaces et cibler les aménagements (Aménagements du front de neige,...)

Renforcer le pôle du Super Sauze

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

Préserver l'agriculture

Mettre en valeur les espaces naturels

Renforcer l'identité des hameaux

Elever le niveau d'exigence qualitative pour les constructions, pour les espaces aménagés, pour l'intégration paysagère

4. Se doter d'outils de maîtrise du développement

Mettre en œuvre des projets structurants au Sauze et Super Sauze

Se doter d'outils de maîtrise foncière à court et à moyen terme (DUP, DPU, ZAD,...)

Les orientations générales

3

1. Les politiques

- Maitriser l'urbanisation
- Préserver l'identité des villages et hameaux traditionnels
- Renforcer les pôles touristiques (Sauze et Super Sauze)
- Préserver le cadre de vie

Politiques
d'aménagement

- Améliorer la voirie et les espaces publics (stationnement, places, élargissement de voirie,...)
- Renforcer les équipements touristiques et de loisirs
- Améliorer les réseaux d'eau

Politiques
d'équipement

- Conforter l'urbanisation à partir des noyaux existants
- Favoriser les opérations d'aménagement
- Favoriser la densification
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

Politiques
d'urbanisme

- Préserver l'identité des villages et hameaux traditionnels (structures identitaires)
- Préserver les espaces naturels et le patrimoine bâti
- Limiter l'étalement urbain en privilégiant la continuité urbaine

Politiques des
paysages

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel
- Protéger certains boisements
- Préserver les zones humides

Politiques de
protection des
espaces naturels

- Préserver les espaces agricoles
- Veiller à l'interface entre exploitations agricoles et habitations
- Construire en continuité de l'urbanisation existante

Politiques de
protection des
espaces agricoles

- Protéger certains boisements et les grands espaces forestiers

Politiques de
protection des
espaces forestiers

- Maintenir les continuités écologiques
- Veiller à la préservation des zones humides
- Définir les trames vertes et bleues à l'échelle communale

Politiques de
préservation et
remise en bon état
des continuités
écologiques



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



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



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



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



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



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



- Zonage
- Règlement
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Plans de gestion (ONF)
- L 151-19 et L 151-23 du CU (protection patrimoniale, paysagère et écologique)



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

2. Les orientations thématiques

- Favoriser la construction de résidences principales
- Développer l'hébergement touristique en station
- Rénover le parc immobilier touristique
- Privilégier la réhabilitation du bâti existant

L'habitat

- Accompagner les politiques supracommunales

Les transports et déplacements

- Favoriser la transition énergétique dans les bâtiments publics (réseaux de chaleur, efficacité énergétique, ...) et privés
- Promouvoir les énergies renouvelables (hydroélectricité, centrales villageoises,...)

Les réseaux d'énergie

- Accompagner le développement des communications numériques

Le développement des communications numériques

- Sans objet

L'équipement commercial

- Préserver l'activité agricole voire la développer, accompagner les évolutions de l'agriculture
- Renforcer et diversifier l'activité touristique
- Augmenter la saisonnalité en développant les activités d'été et d'intersaison

Le développement économique

- Accompagner / Développer les sentiers de randonnée, de VTT, activités de pleine nature

Le développement des loisirs



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



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



- Règlement
- Normes de constructions (RT)



- Politiques supracommunales



- Zonage
- Règlement



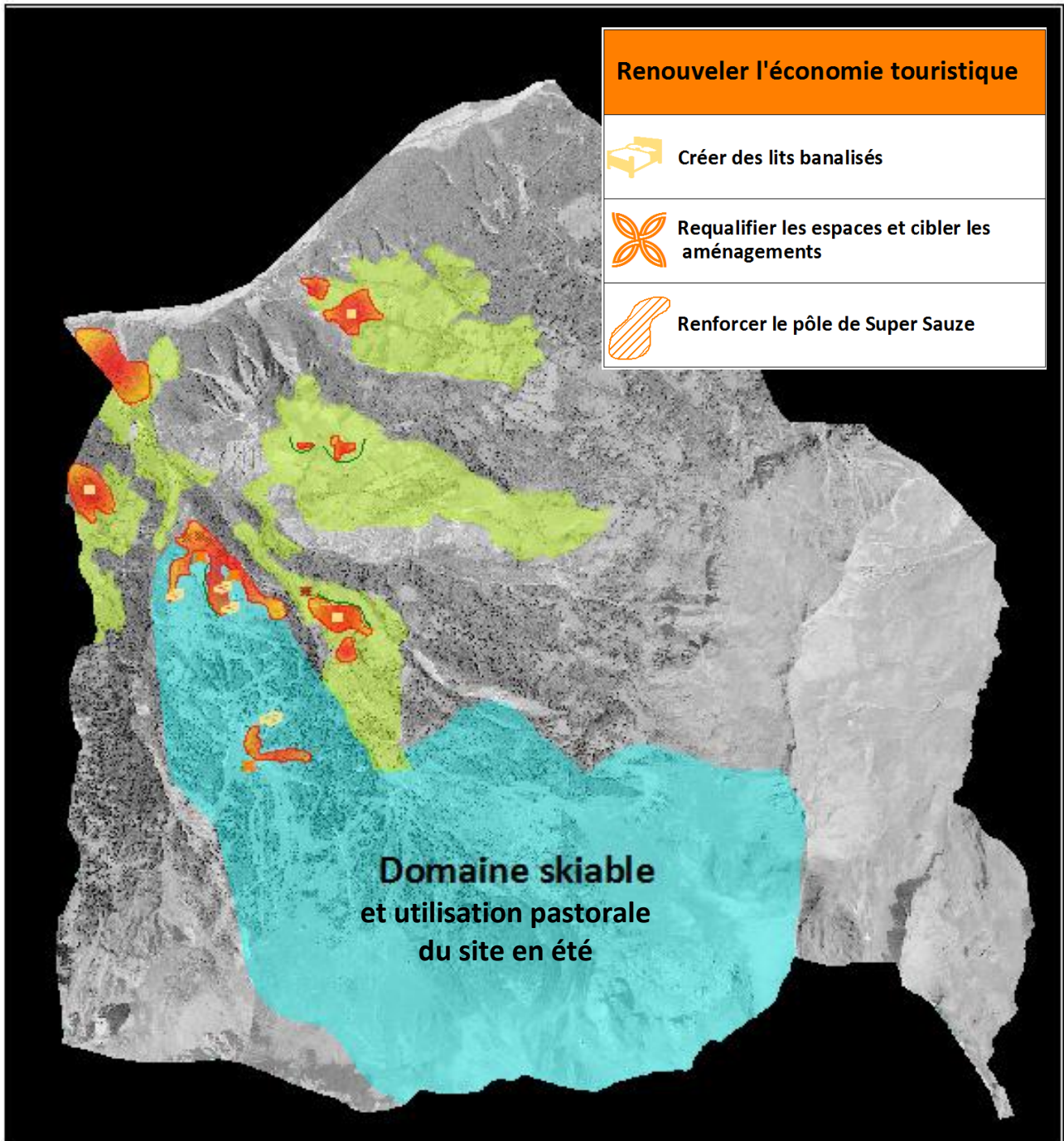
- Zonage
- Règlement
- Emplacements réservés
- Orientations d'aménagement et de programmation




- Politiques intercommunales

La cartographie

Commune d'Enchastrayes




Renforcer la vie permanente

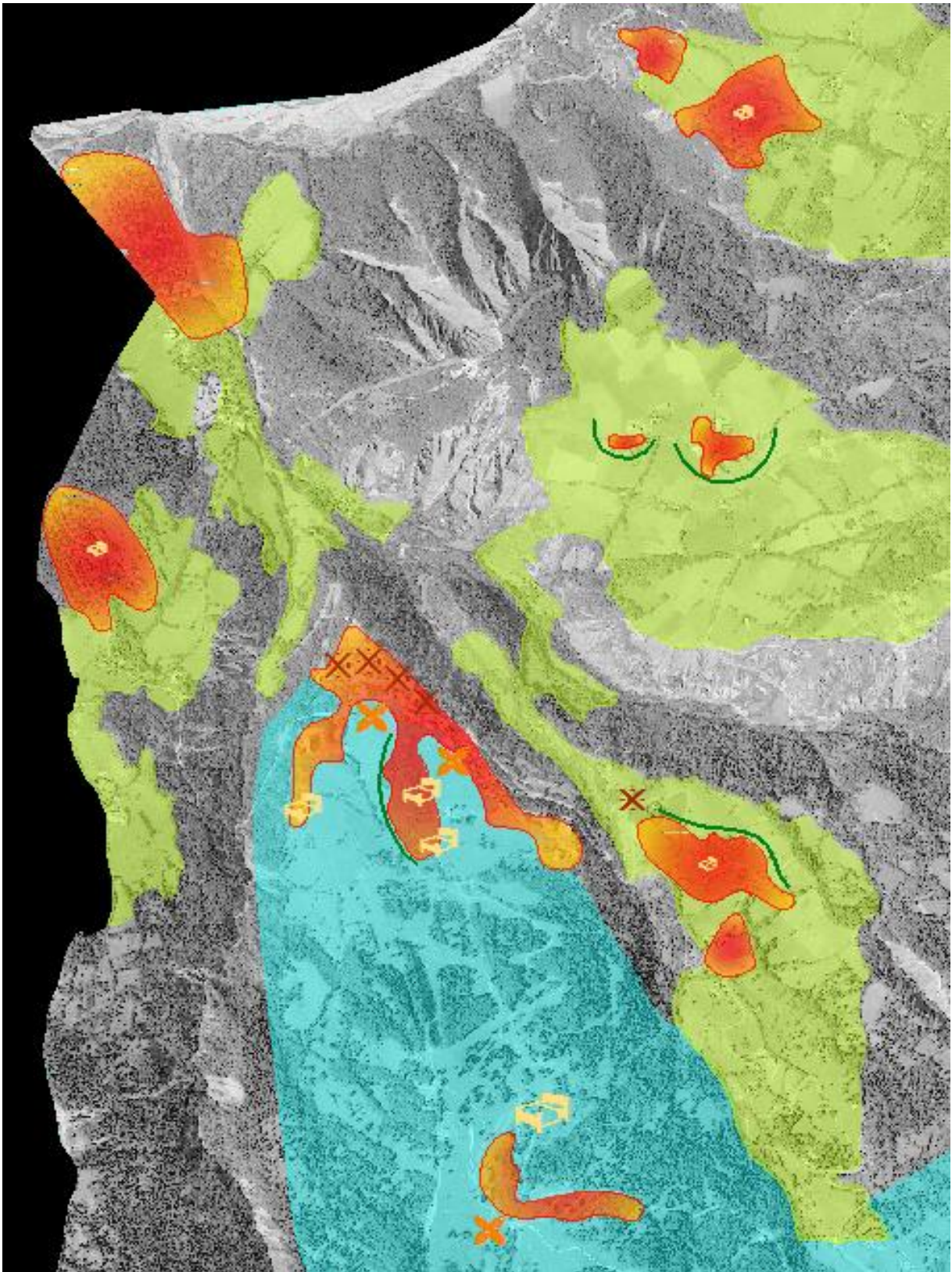
 Renforcer la vie permanente et les activités économiques dont touristiques

 Pérenniser les commerces et services

Préserver et mettre en valeur le cadre naturel et bâti

 Préserver l'agriculture

 Renforcer l'identité des hameaux



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

1. Densité des zones Ub

Zones urbanisées	Surfaces des zones urbanisées (ha)	Nombres de logements	Surfaces occupées (ha)	Densité (nb logts/ha)
Ub - Zone d'habitat	33,04 ha	281	25,80 ha	10,89

- La densité actuelle dans les zones U (Ub) est de **10,89 logements/ha** soit 918 m² par logement.

2. Consommation de l'espace depuis les 10 dernières années (2005-2015)

D'après l'analyse de la consommation de l'espace en matière de logements sur les dix dernières années (2005-2015), 57 autorisations d'urbanisme ont été déposées (création ou extensions) dont 8 pour de l'activité. Les surfaces consommées sont de 7,34 ha, soit en moyenne une surface de 1.288 m² par construction, toute construction confondue.

	Nb constructions	Surface totale (m ²)	Moyenne/construction (m ²)
ACTIVITES	8	14 385	1 798
APPARTEMENT	3	2 026	675
DEPENDANCE	3	1 078	359
MAISON	40	52 294	1 307
MIXTE	3	3 646	1 215
TOTAL	57	73 429	1 288

La surface moyenne consommée pour du logement est de 1.307 m²/logement soit une **densité de 7,6 logements par hectare** et 1.800 m² par activité.

3. En conclusion

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

L'objectif pour la commune est :

- ✓ D'optimiser le potentiel du **tissu urbain existant** en favorisant :
 - Le remplissage (et la densification) des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe déjà Urbanisée (dents creuses),

- La construction en continuité de l'existant,
 - La densification des secteurs urbanisés en tendant, en moyenne, vers les **15 logements/ha**,
 - La réhabilitation du bâti existant
- ✓ De lutter **contre l'étalement urbain** en optant pour :
- Un objectif démographique réaliste et adapté à la commune,
 - Un souci de préservation des meilleures terres agricoles et naturelles,
 - L'arrêt du mitage,
 - Une meilleure cohérence entre urbanisation et capacité d'équipement,
 - La réduction au moins par trois des surfaces à construire inscrites au POS (*NB : les surfaces disponibles dans l'ancien document d'urbanisme étaient de 56,75 ha*)

La densité **nette moyenne** des logements dans les nouvelles opérations devrait en moyenne sur l'ensemble des secteurs approcher les **15 logements à l'hectare**.

Effectivement, les secteurs AU destinés principalement à de la résidence ont une densité de 12,5 logements/hectare. Ils tiennent compte des contraintes topographiques du terrain ainsi que des espaces non constructibles dans les OAP (zones non aedificandi, reculs, bandes boisées à conserver,...) qui participent aussi à l'aménagement des secteurs.

En revanche, pour les secteurs à vocation quasi exclusivement touristiques, les orientations imposent une densité allant de 20 à 50 logements à l'hectare.

C'est mieux que la densité actuelle constatée (10,89 - hors zone Ua) et mieux que la moyenne des surfaces consommées par logement lors de la période 2005-2015 (7,6 logement/hectare).

Les surfaces disponibles **brutes** dans les **zones U** (Ua et Ub) sont de **3,39 ha** et de **9,58 ha** en **zone AU**, soit au total une **surface** de **12,97 ha** à laquelle on rajoute **3,08 ha** pour la zone Nt liée exclusivement à de l'accueil touristique au Super Sauze. Au total ce sont 16,04 ha de surfaces disponibles à la construction.

Récapitulatif des surfaces disponibles :

	Consommation 2005-2015 (ha)	Projection 15 ans (ha)	Surfaces disponibles brutes (ha)*
ACTIVITES TOURISTIQUES	1,44	2,16	2,59
APPARTEMENT	0,20	0,30	0,36
DEPENDANCE	0,11	0,16	0,19
MAISON	5,23	7,84	9,41
MIXTE	0,36	0,55	0,66
	7,34	11,01	13,22

* Les surfaces disponibles brutes tiennent compte d'un coefficient d'opérationnalité/coefficient de viabilisation (aménagement voirie,...) de 20%.

Le PLU tel qu'il est présenté respecte bien les objectifs de modération et de lutte contre l'étalement urbain. En effet, les surfaces disponibles nettes respectent les objectifs fixés dans le PADD à savoir des surfaces disponibles comprises entre 17 et 20,7 ha pour l'habitat.

Pour information, les surfaces disponibles pour l'habitat au POS étaient de 25,28 ha en UA/UB/UC/UD, 30,29 ha en NA et 1,18 ha en NB soit un total de 56,75 ha.

4. Les objectifs chiffrés

Objectif démographique à 15 ans : 500 personnes

Rappel : 1999 : 504 hab, 2007 : 430 hab, 2014 : 405 hab

Population permanente supplémentaire
attendue

+ 100 personnes

BESOINS EN LOGEMENTS

Nombre de résidences principales (RP) supplémentaires nécessaires (2 personnes par logement)	+ 50 RP
Nombre de résidences secondaires (RS) et Gîtes	+ 60 RS supplémentaires
Nombres de lits touristiques	+ 700 lits soit 175 logts
Desserrement (logements nécessaires à population constante)	+ 9 (+0,6 logt / an)

Total de logements supplémentaires	+ 294 logements
------------------------------------	-----------------



Dont dans le bâti existant	+/- 35 logements
Dont sur des terrains non construits ou à densifier	+ 259 logements

Soit une superficie de terrains constructibles de :	+/- 17 ha
(avec densité nette moyenne retenue égale à 15 logements/ha)	
Coefficient de viabilisation (x 20 %)	+/- 20,7 ha

INCIDENCES SUR LES RESEAUX

Population	Actuelle		Augmentation	Attendue	
	Taux de remplissage				
En résidences principales	405	100%	+ 100	505	100%
En RS et lits touristiques	8.371	80%	+ 940	9.311	80%
TOTAL	8.776	7.102	+ 1040	9.816	7.954

En pointe théorique attendue	9.816 personnes
En pointe fonction du taux de remplissage	7.954 personnes

Eau potable	Ressources actuelles : 1.908 m³/j ⇒ 12.720 personnes (150l/j/pers) Captage des Issarts : 180 m ³ /j Captage de la Goutta : 360 m ³ /j Captage des Clapières : 360 m ³ /j Captage de l'Alpe : 720 m ³ /j Captage des Morelières : 96 m ³ /j Captage de Font Freide : 96 m ³ /j Captage de Terre Pleine : 96 m ³ /j
--------------------	---

Assainissement	Station d'épuration de Saint Pons d'une capacité totale de 37.500 EH
-----------------------	---

Electricité	Pas de problème
--------------------	------------------------