

# 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 Sept. 1994  
Modifié le : 6 Novembre 1997  
Modifié le : 12 Juin 1998  
Modifié le : 17 Novembre 2006

### 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



---

# Sommaire

<b>LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT</b>	<b>1</b>
<b>LES SECTEURS D'AMENAGEMENT</b>	<b>2</b>
<b>Secteurs et conditions de réalisation</b>	<b>2</b>
<b>La Conchette – Zone AUba2</b>	<b>4</b>
1. Contexte et état des lieux	4
2. Objectifs d'aménagement	7
3. Principes d'organisation	7
<b>Le Sauze – Secteurs AUbae1 et AUaae1</b>	<b>8</b>
1. Contexte et état des lieux	8
2. Objectifs d'aménagement	11
3. Principes d'organisation	11
<b>Les Pellissiers &amp; Enchastrayes-Zones AUba 1 &amp; 2</b>	<b>12</b>
1. Contexte et état des lieux	12
2. Objectifs d'aménagement	19
3. Principes d'organisation	19
<b>Le Villard – Secteurs AUba2</b>	<b>21</b>
1. Contexte et état des lieux	21
2. Objectifs d'aménagement	22
3. Principes d'organisation	22
<b>Super-Sauze – Secteur AUba2</b>	<b>24</b>
1. Contexte et état des lieux	24
2. Objectifs d'aménagement	26
3. Principes d'organisation	26

---

**Rappel** : les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclarations préalables) doivent être **compatibles** avec les présentes orientations d'aménagement. Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.

---

# Les orientations générales relatives à l'aménagement

## Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- - Maîtriser l'urbanisation
- - Préserver les espaces agricoles
- - Préserver et mettre en valeur le cadre naturel et bâti, atout économique de la commune

## L'urbanisation est maîtrisée par :

- Le confortement en continuité de l'urbanisation de secteurs privilégiés
- La densification urbaine du cœur de village en permettant le comblement des "dents creuses"
- Le confortement des équipements collectifs
- La limitation de la constructibilité aux secteurs desservis
- La facilitation d'opérations d'aménagement

## Les espaces agricoles sont préservés par :

- L'établissement d'une zone de protection stricte inconstructible (Aa)
- Une meilleure gestion de l'interface entre bâtiments d'exploitation et constructions d'habitation
- L'urbanisation en continuité de l'existant et la modération de consommation de l'espace agricole
- La protection de certains boisements et zones d'intérêt paysager ou écologique.

## La préservation et la mise en valeur du cadre naturel et bâti est mis en œuvre par :

- La préservation des espaces agricoles, naturels et du paysage
- La limitation de l'urbanisation
- Le respect des continuités écologiques,
- Le renforcement de l'identité des hameaux et de la qualité architecturale et paysagère des constructions et des espaces aménagés.

# Les secteurs d'aménagement

## Secteurs et conditions de réalisation

1

Les secteurs concernés sont les suivants :

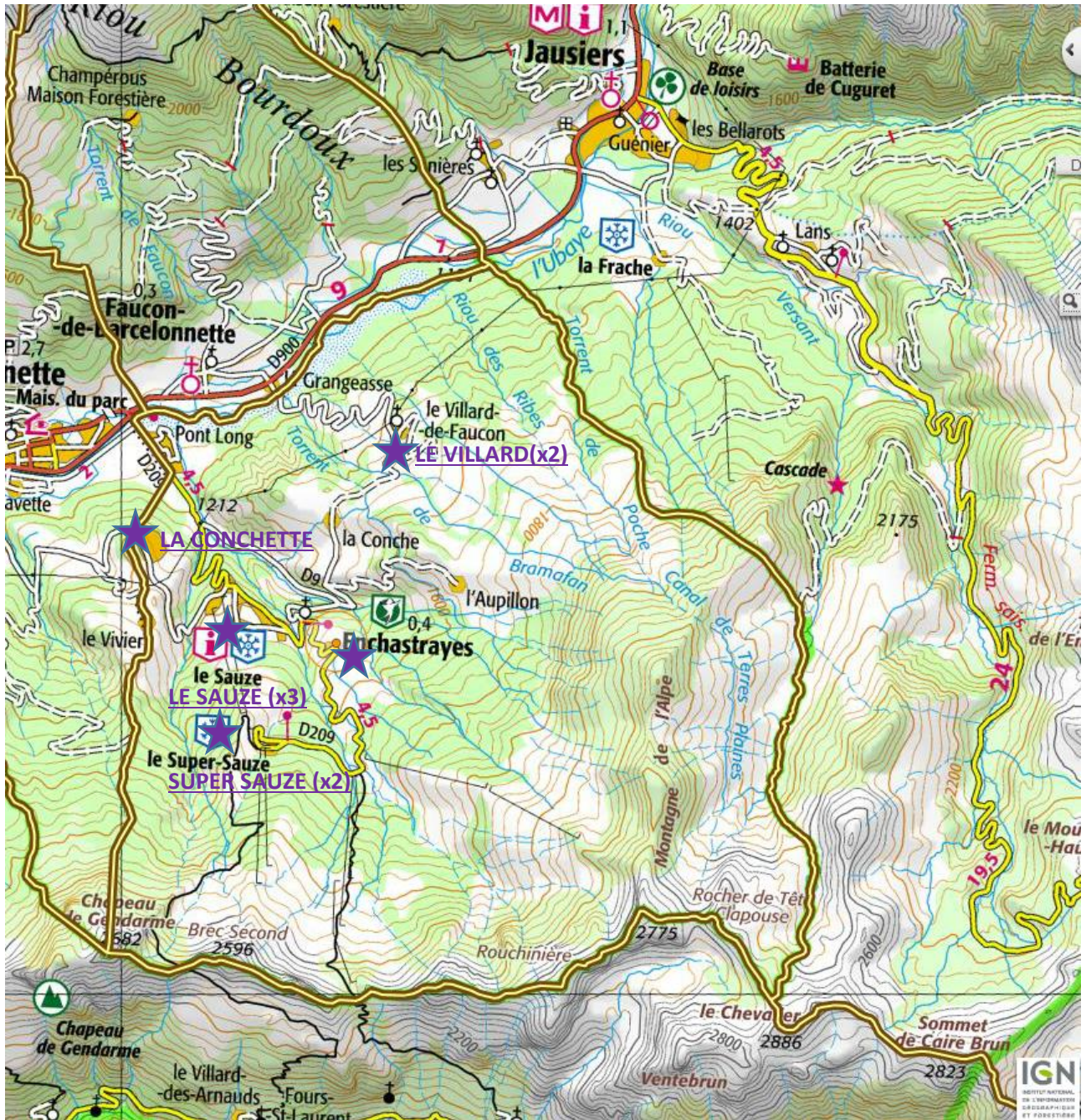
N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Sup. mini. par tranche opération (ha)	Nbre de tranches d'opération possible	Nbre mini. de logements & Densité (logts/ha)		Conditions d'équipt.
1	AUaae1	Le Sauze	0,52	0,52	0,3	1	10	20	Voirie
2	AUaae1	Le Sauze	0,40	0,40	0,3	1	6	15	Voirie
1	AUba2	La Conchette	2,11	2,11	0,3	7	26	12,5	non
3	AUba2	Super-Sauze	0,69	0,69	0,3	2	14	20	non
4	AUba1	Les Pellissiers	1,56	0,68	0,3	2	10	15	non
5	AUbae1	Le Sauze	0,53	0,53	0,3	1	21	40	Voirie
6	AUba2	Le Villard	0,70 0,64	0,70 0,64	0,3	2	10	12,5	non
7	AUba2	Le Villard	0,46	0,46	0,3	1	6	12,5	non
8	AUba2	Enchastrayes	1,45	0,95	0,3	3	12	12,5	non

En AUaa et AUba : Une seule opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du secteur, soit par tranches d'opération d'au moins 3000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

En AUaae et AUbae : l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à l'amélioration de la voirie (équipement public - indice "e" - AUaae1).

### Répartition des logements supplémentaires selon la catégorie de logement

Secteur	RP	RS	Lits touristiques
2. La Conchette	30%	70%	
3. Le Sauze		10%	90 %
4. Enchastrayes	50%	50%	
5. La Conche	100%		
6. Le Villard	40%	60%	
7. Super Sauze		10	90%



Commune d'Enchastrayes (IGN)

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

# La Conchette - Zone AUba2

2

## 1. Contexte et état des lieux

La Conchette se situe au nord-ouest de la commune. Le secteur concerné par cette OAP se situe en contrebas (à l'est) de la partie déjà urbanisée (ancien lotissement).

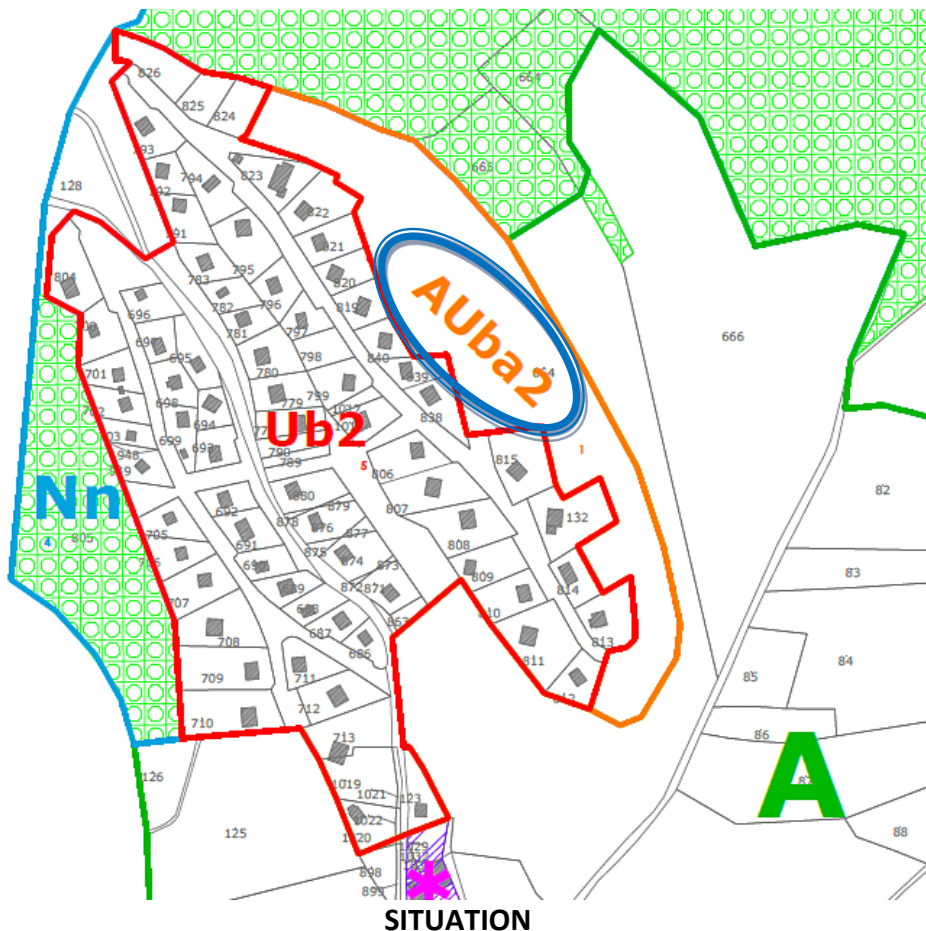
Ce secteur AUba2 se compose d'une parcelle d'une superficie disponible d'environ 2.11 ha située dans le prolongement de l'urbanisation existante faite d'un important groupement de constructions d'habitations individuelles relativement récentes sur des terrains d'environ 600 à 1200 m<sup>2</sup> (zone Ub2).

Ce secteur de la Conchette est affecté par deux zones Bleue B10 et B17 soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN).

Conformément au règlement de la zone B10, toute nouvelle construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est soumise à étude géotechnique et hydrologique préalable.

Dans le cadre du PLU, ce secteur a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat généralement individuel. Il est classé en zone à urbaniser nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupés, ZAC, ...).

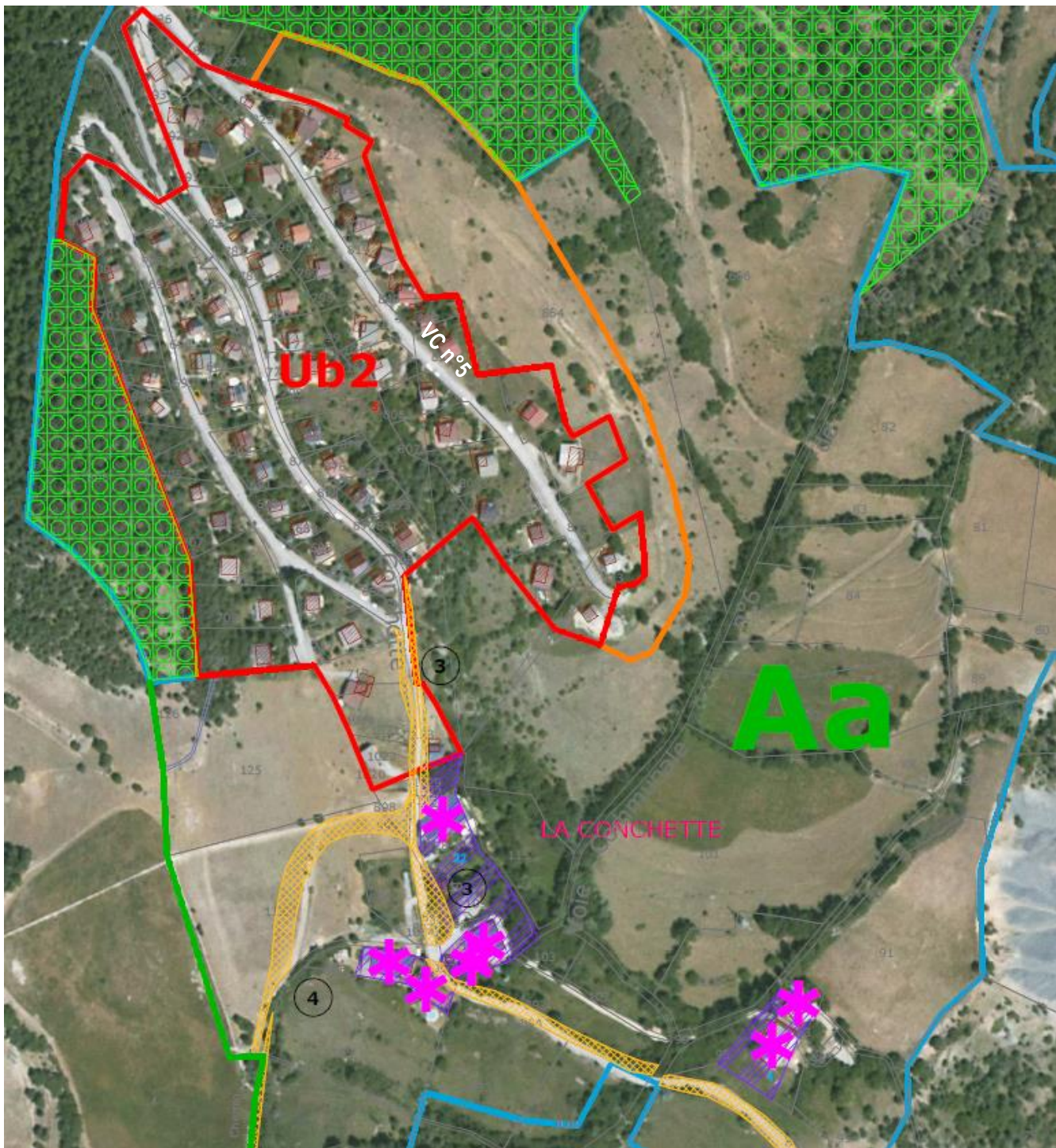
La présence de la zone Ub2 mitoyenne facilite son urbanisation (desserte, densité, implantation des constructions).







VUE AERIENNE DE LA CONCHETTE ET DE LA ZONE D'EXTENSION D'URBANISATION (Sources BING)



## OAP DU SECTEUR DE LA CONCHETTE (AUba2)



### LEGENDE

-  Limite de zone AUb
-  Carrefour à traiter
-  Bande boisée à conserver ou à créer
-  Desserte viaire du secteur (extension de voirie)

---

## 2. Objectifs d'aménagement

Dans cet espace libre qui accueillera des constructions à vocation principale d'habitation, majoritairement de catégorie secondaire, il s'agit de :

- Prolonger l'urbanisation existante (zone Ub2) ;
- Réaliser une opération d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (forme urbaine de type habitat individuel discontinu et densité) ;
- Connecter le nouveau secteur aux voies du lotissement connexe.

## 3. Principes d'organisation

### ■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba2 est immédiatement urbanisable mais nécessite une opération d'ensemble pour tout le secteur ou par tranche d'au moins 3000 m<sup>2</sup>d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

Les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) s'appliquent (zones Bleues B10 et B17). Une étude géotechnique et hydrologique (risque naturel de glissement de terrain) est notamment nécessaire à toute nouvelle construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur une partie (nord) du secteur couvert par la zone bleue B10 du PPRN.

La densité brute minimale de l'ensemble est d'au moins 12.5 logements à l'hectare, soit au moins 26 logements.

### ■ Les accès, cheminements et réseaux

L'accès principal se fera par prolongement de la voie communale existante de la Conchette (VC n°5).

Une voie traversante (bouclage) interne à la zone, desservira l'ensemble des terrains. Cette voie suivra autant que faire se peut les courbes de niveau du terrain. Elle se raccordera à la voirie existante. Elle aura le gabarit d'une voie secondaire de desserte à simple ou double sens (de 3,20 à 5,50 m environ de largeur de chaussée, selon).

Le secteur est desservi par les réseaux collectifs humides et secs.

### ■ Le Paysage

Il s'agit d'un secteur en pente, assez boisé. Le secteur d'extension d'urbanisation est relativement plus dégagé de végétation que la partie déjà construite. La Conchette ne bénéficie pas de perceptions visuelles rapprochées mais plutôt lointaines.

L'implantation des constructions sera un prolongement de l'existant en tenant compte de la pente et du mode d'implantation des constructions existantes.

### ■ Constructions et morphologie du bâti

L'urbanisation future s'inscrira en continuité avec le secteur déjà urbanisé Ub2.

L'habitat pourra être de type individuel isolé ou groupé par deux unités (mitoyenneté). Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité.

L'implantation des constructions respectera les courbes de niveau et le faîtage principal ou la plus longue façade sera parallèle ou perpendiculaire à la ligne de plus grande pente.

### ■ Performances énergétiques du bâti

Les nouvelles constructions sont encouragées à atteindre de meilleures performances énergétiques telles que normes BBC (bâtiments basse consommation), voire bâtiments passif ou BEPOS (bâtiments à énergie positive).

L'utilisation domestique d'énergies renouvelables pour le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire (solaire thermique) est par conséquent autorisé et recommandé.

# Le Sauze - Secteurs AUbae1 et AUaae1

3

## 1. Contexte et état des lieux

3 secteurs à urbaniser sont concernés par cette orientation programmée d'aménagement et se situent en front de neige, en continuité immédiate de l'urbanisation existante.

Le secteur AUbae1 (n°5), au sud-ouest de la station se compose de plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour une superficie disponible d'environ 0.53 ha. Il est situé dans le prolongement de l'urbanisation existante (Ub1) constituée de logements individuels groupés et petits collectifs de densité moyenne.

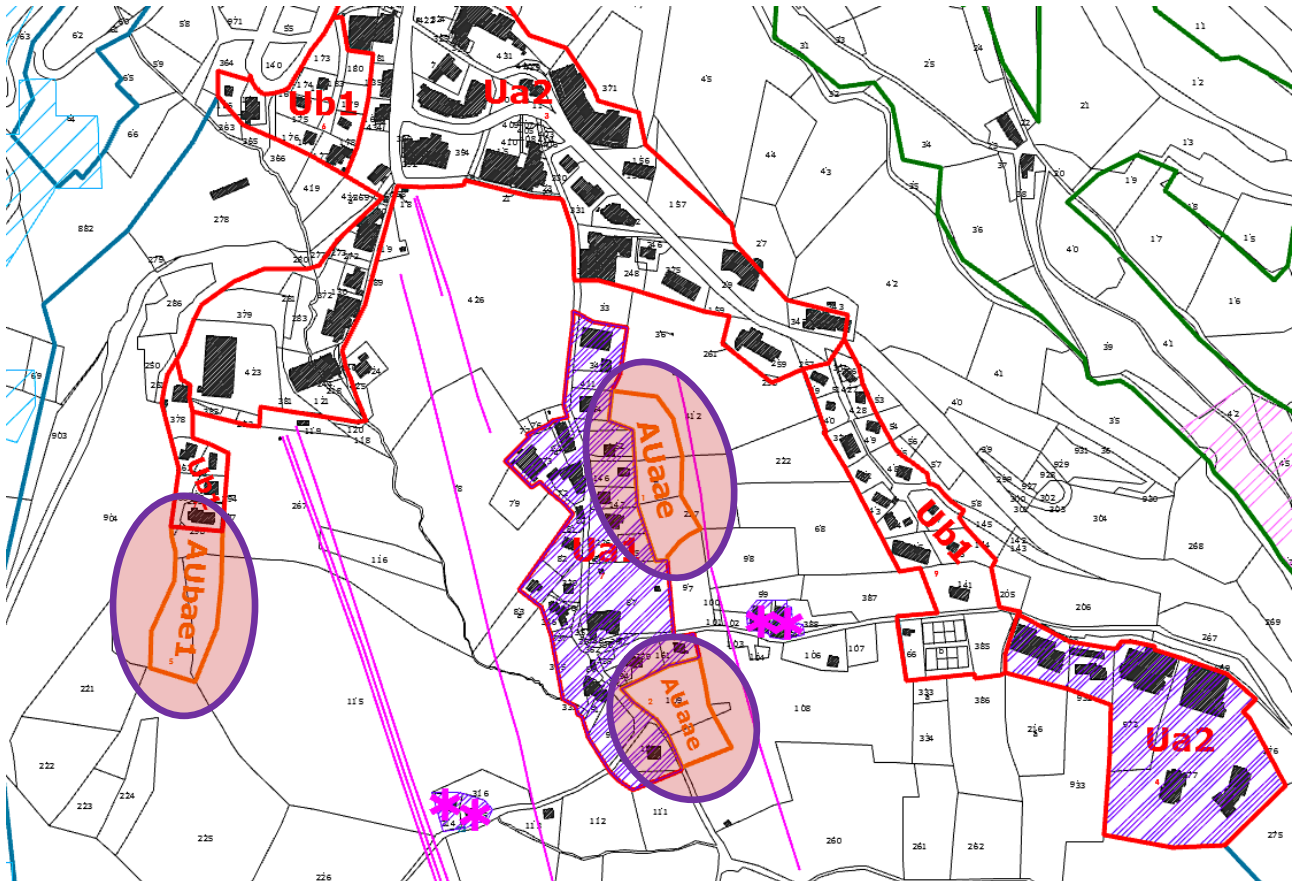
Dans le cadre du PLU, ce secteur AUbae1 a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat généralement de même type et de densité semblable afin d'optimiser son intégration au site.

Il est classé en zone à urbaniser nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupés, ZAC, ...).

La présence de la zone Ub1 mitoyenne facilite son urbanisation (continuité).

Les 2 secteurs AUaae1, nord (n°1) et sud (n°2), ont respectivement des superficies disponibles de 0.52 ha et 0.40 ha, également situées en continuité urbaine d'un secteur Ua1 constitué d'un habitat de type "noyau urbain ancien" (Ua1) individuel et/ou semi collectif relativement dense.

Dans le cadre du PLU, ces secteurs ont pour vocation de s'ouvrir à l'urbanisation au moyen d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupés,...).






SITUATION DES TROIS SECTEURS "A URBANISER" DU SAUZE

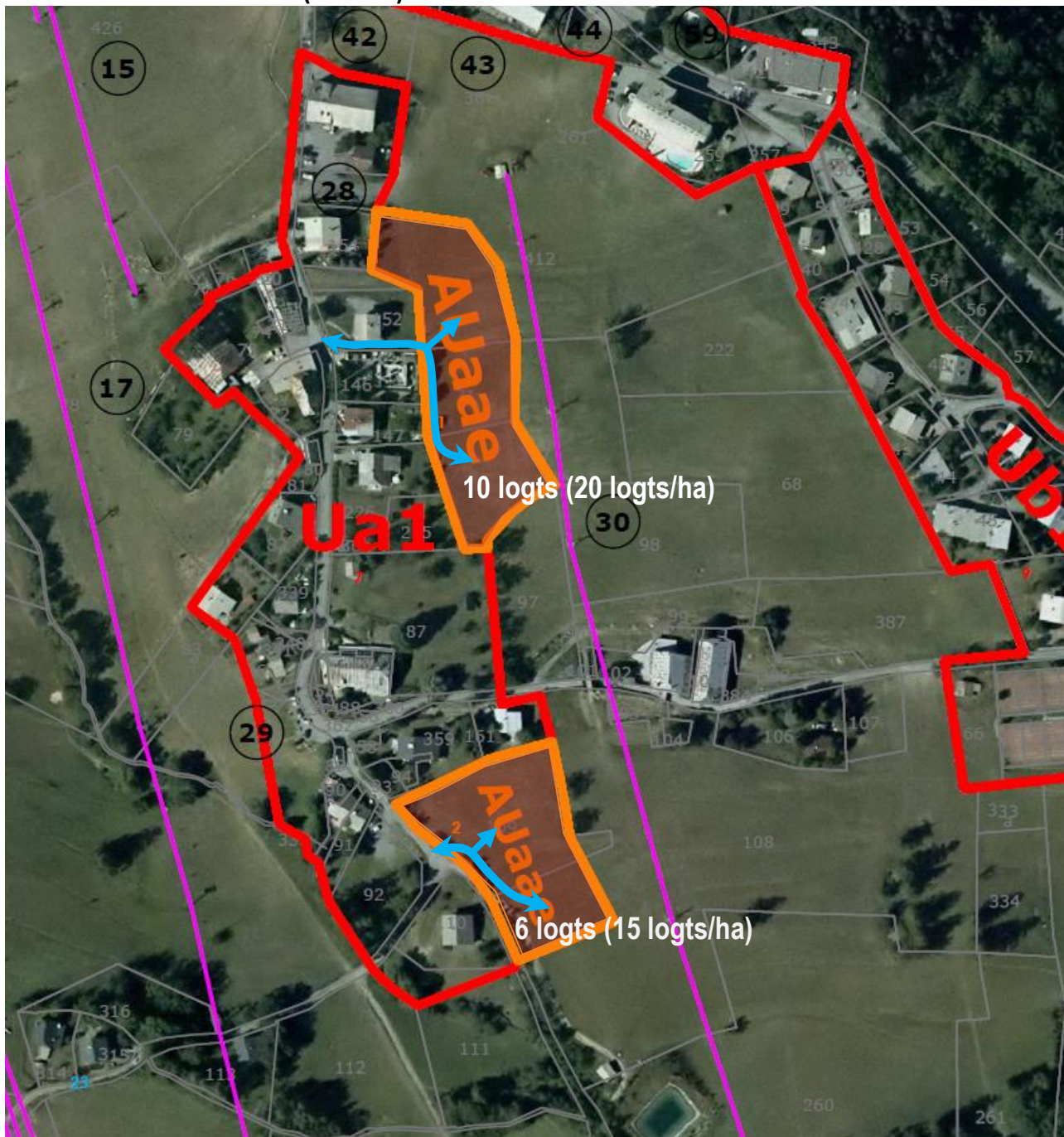
## OAP DU SECTEUR AUbae1 (n°5) DU SAUZE






### LEGENDE

-  Limite de zone AUbae
-  Espace partagé (placette, stationnement, ...) surface  $\geq 1/5^{\text{ème}}$  de la superficie de la zone
-  Desserte viaire du secteur

## OAP DES SECTEURS AUaae (n°1 et 2) DU SAUZE



### LEGENDE

-  Limite de zones AUaae
-  Espace partagé (placette, stationnement, ...) surface  $\geq 1/5^{\text{ème}}$  de la superficie de la zone
-  Desserte viaire du secteur

---

## 2. Objectifs d'aménagement

Dans ces espaces libres qui accueilleront des constructions à vocation principale d'habitation, il s'agit de :

- Prolonger une urbanisation existante (zones Ub1, Ua1) ;
- Réaliser pour chaque secteur une ou des opérations d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (logements collectifs ou individuels groupés, relativement denses) ;
- Connecter le nouveau secteur aux voies existantes et aux secteurs déjà urbanisés.

## 3. Principes d'organisation

### ■ Les conditions d'aménagement

Le secteur AUbae1 est urbanisable sous condition d'accessibilité (voirie). Il nécessite une seule opération d'ensemble pour tout le secteur (0,53 ha) d'un seul tenant.

Les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) s'appliquent (zone Bleue B16).

La densité brute de l'ensemble est d'au moins 40 logements à l'hectare pour la zone AUbae1 (habitat collectif), soit au moins 21 logements.

Les secteurs AUaae1 sont urbanisables sous condition d'accessibilité également. Ils nécessitent une opération d'ensemble pour l'ensemble de chaque secteur (0,52 et 0,40 ha).

Leur densité brute minimale envisagée est de 20 logements à l'hectare pour le secteur AUaae1 n°1 et de 15 logements à l'hectare pour le secteur AUaae1 n°2.

### ■ Les accès, cheminements et réseaux

Les accès principaux reprendront les voiries communales et tracés de chemins existants lesquels seront améliorés au cas par cas pour assurer une desserte satisfaisante.

Une voirie traversante (bouclage) de desserte sera toujours préférée à une voie en impasse. Elle aura le gabarit d'une voie secondaire de desserte à simple ou double sens (de 3,20 à 5,50 m de largeur minimale de chaussée).

Le secteur est desservi par les réseaux collectifs humides et secs.

### ■ Le Paysage

Paysage caractéristique de station de ski d'altitude (immeubles collectifs et "chalets" individuels sur front de neige), il doit rester dégagé de toute végétation (pistes de ski). Les constructions reprendront les caractéristiques de l'architecture locale en secteurs AUaae1, l'architecture pourra être traitée de façon plus contemporaine (station) en secteur AUbae1. Les 3 secteurs sont considérés comme des prolongements de l'urbanisation et de l'architecture existante majoritaire.

### ■ Construction et morphologie du bâti

L'urbanisation future s'inscrira en continuité avec les secteurs déjà urbanisés Ub1 et Ua1.

En secteur AUbae1, l'habitat sera majoritairement collectif touristique. Cette forme d'habitat permet une densité accrue et reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité.

En secteurs AUaae1, l'habitat sera plutôt de type individuel groupé ou isolé, relativement dense toutefois.

Les constructions s'intégreront à la pente du terrain et leur faitage ou leur plus longue façade seront parallèles ou perpendiculaires à la ligne de plus grande pente.

### ■ Performances énergétiques du bâti

Les nouvelles constructions sont encouragées à atteindre de meilleures performances énergétiques telles que normes BBC (bâtiments basse consommation), voire bâtiments passif ou BEPOS (bâtiments à énergie positive).

L'utilisation domestique d'énergies renouvelables pour le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire (solaire thermique) est par conséquent autorisé et recommandé.

---

# Les Pellissiers & Enchastrayes - Zones AUba1 & 2



4

## 1. Contexte et état des lieux

Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement suivantes se situent au village d'Enchastrayes, à proximité du vieux village.

Le secteur des Pellissiers est attenant au vieux hameau du même nom implanté sur les deux rives de la route départementale 209 actuelle. Une partie est aujourd'hui en ruine (rive droite en descendant) tandis que l'autre est composée de quelques constructions anciennes (4 à 5 seulement).

Le secteur à urbaniser (AUba1, n°4) est en rive droite (en descendant) de la RD. Il se compose de 7 parcelles agricoles en prairies naturelles et temporaires, certaines partiellement déjà aménagées. Il est bordé au nord, en pied de secteur, par une zone Ub1 occupée par un bâti relativement récent dont un petit collectif (R+2 à 3), et par un ravin boisé à l'est (classé EBC).

D'un point de vue topographique il s'inscrit dans une pente assez forte mais la partie haute du secteur, jouxtant les ruines du vieux hameau et, dans une moindre mesure, la partie basse, jouxtant les constructions récentes, sont moins pentues et offrent une meilleure accessibilité.

La surface totale du secteur est d'environ 1,56 hectare mais sa surface réellement disponible est de 0,68 ha.

Le secteur d'Enchastrayes-nord (AUba2) se situe au nord du (vieux) village d'Enchastrayes, en bordure de la RD n°209 et du vieux chemin d'Enchastrayes.

Le site est actuellement occupé par des prairies de fauche, permanentes et temporaires, et par des jardins maraîchers. Une construction ancienne (résidence principale) existe en limite nord-est du site.

Il est traversé du nord au sud par un ancien ruisseau/ravin bordé d'arbres et d'arbustes qui forme une sorte de petit corridor écologique protégé au PLU. Il est limité, à l'est, par l'ancien chemin d'Enchastrayes, également bordé d'arbres et souligné par d'anciens ouvrages de soutènement en pierre, par la route départementale au sud et par un talus important, surplombant la départementale, à l'ouest.

Le site présente une déclivité moyenne, assez régulière, d'environ 15 %.

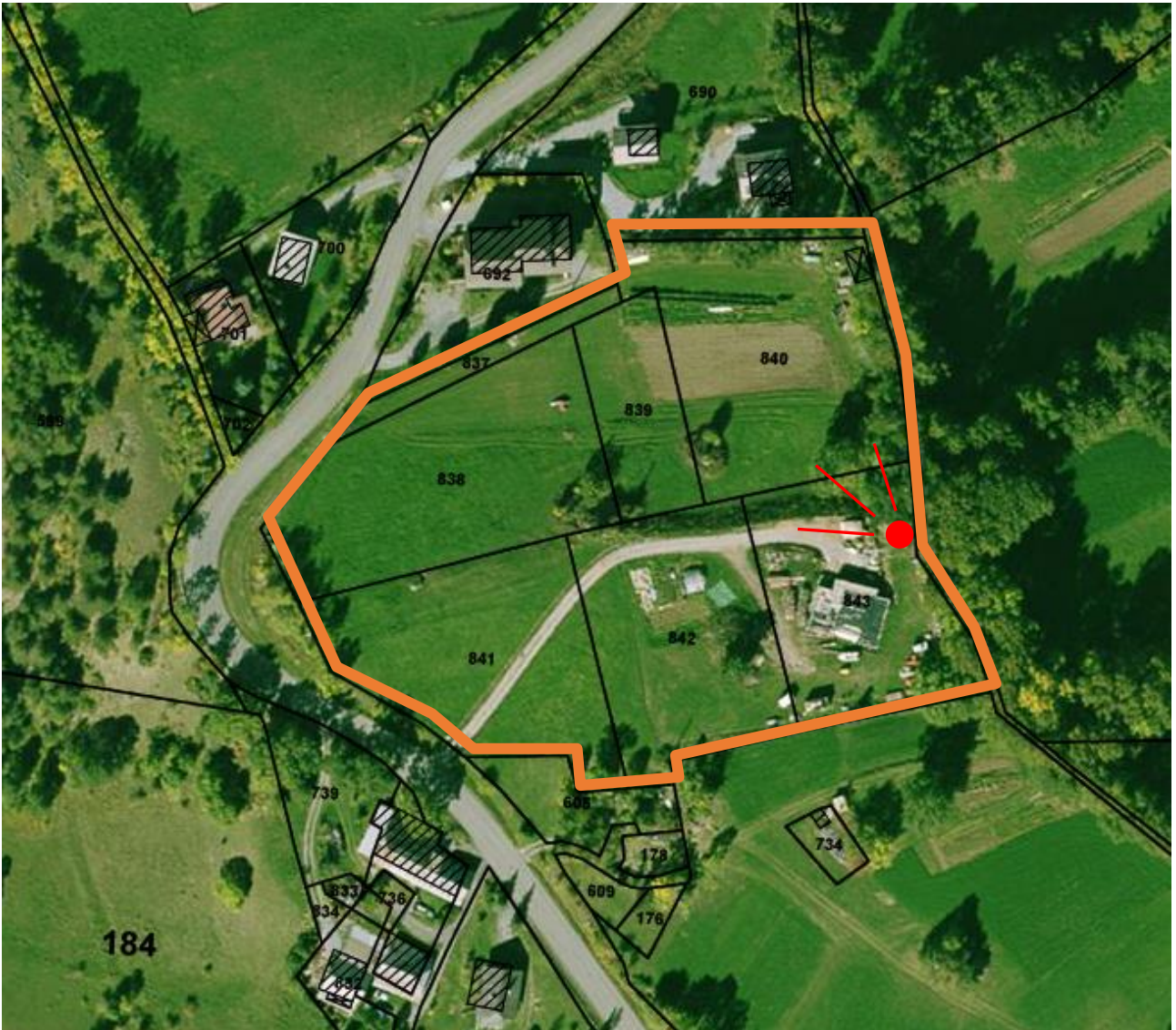
Le secteur à urbaniser est composé de six parcelles cadastrales offrant une superficie totale d'environ 1,45 ha dont environ 0,95 ha est réellement disponible.

Dans le cadre du projet d'élaboration de PLU, les secteurs AUba2 d'Enchastrayes et AUba1 des Pellissiers sont destinés à accueillir de l'habitat de type individuel groupé continu ou discontinu dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, ...) mais également des activités compatibles avec le voisinage de l'habitat (mixité fonctionnelle de village).

La présence des zones Ua1, juste de l'autre côté de la RD 209 et Ub1, au nord du secteur des Pellissiers, facilite une urbanisation en relative continuité.



**SECTEUR DES PELLISSIERS – VUE AERIENNE** (Sce Bing)



**SECTEUR DES PELLISSIERS – Limite basse (nord) du secteur à urbaniser : la zone Ub1 en cours d'urbanisation**

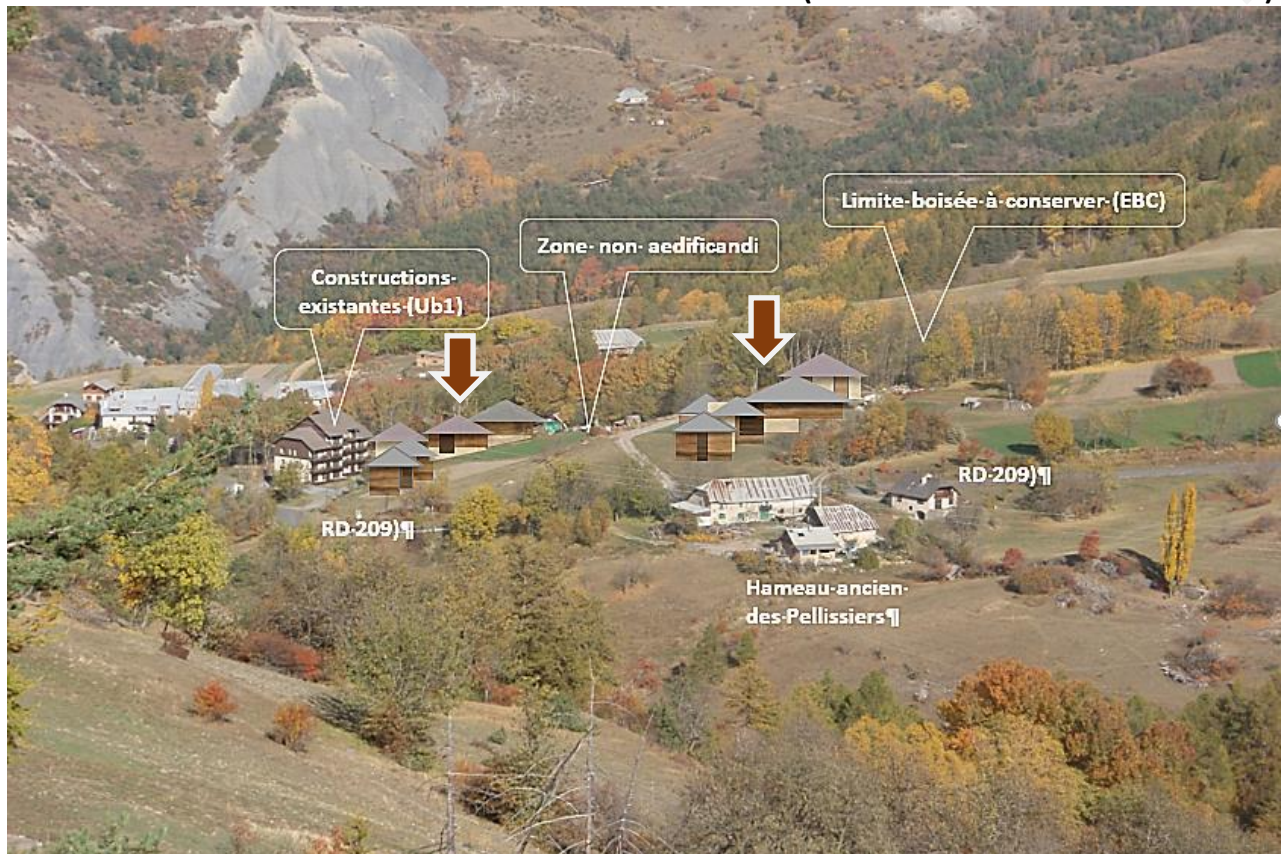


## LES PELLISSIERS VUS DU SUPER-SAUZE

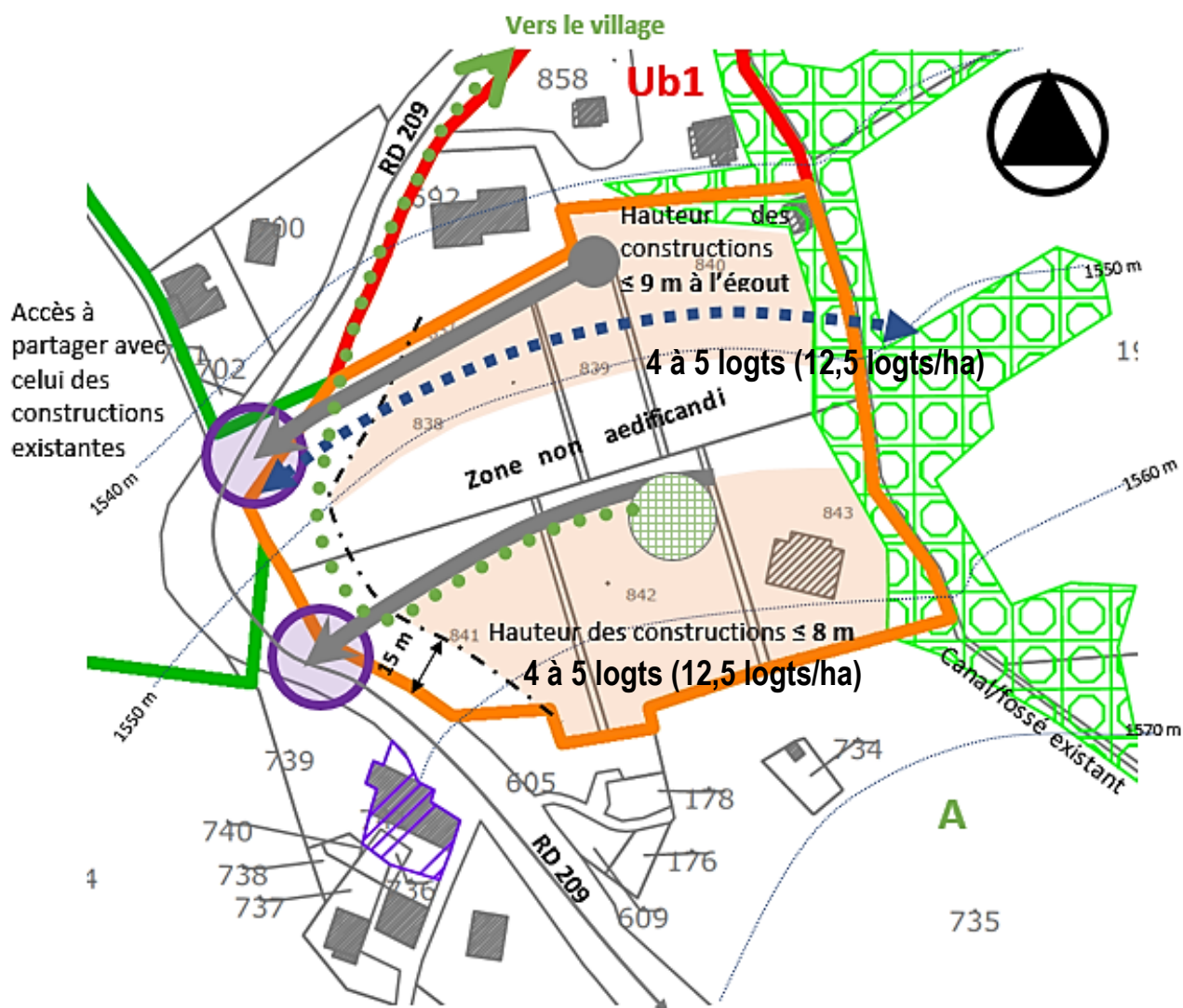


Le site des Pellissiers aujourd'hui bordé au nord du site et en pied de sous-secteur bas par un petit collectif masquant la perception du site en montant la RD 209. Un chemin d'accès existe en partie haute (sud) et marque la limite d'urbanisation du sous-secteur haut.

## INSERTION PAYSAGERE DES SECTEURS A URBANISER AUBa1 (SIMULATION D'URBANISATION ↓)



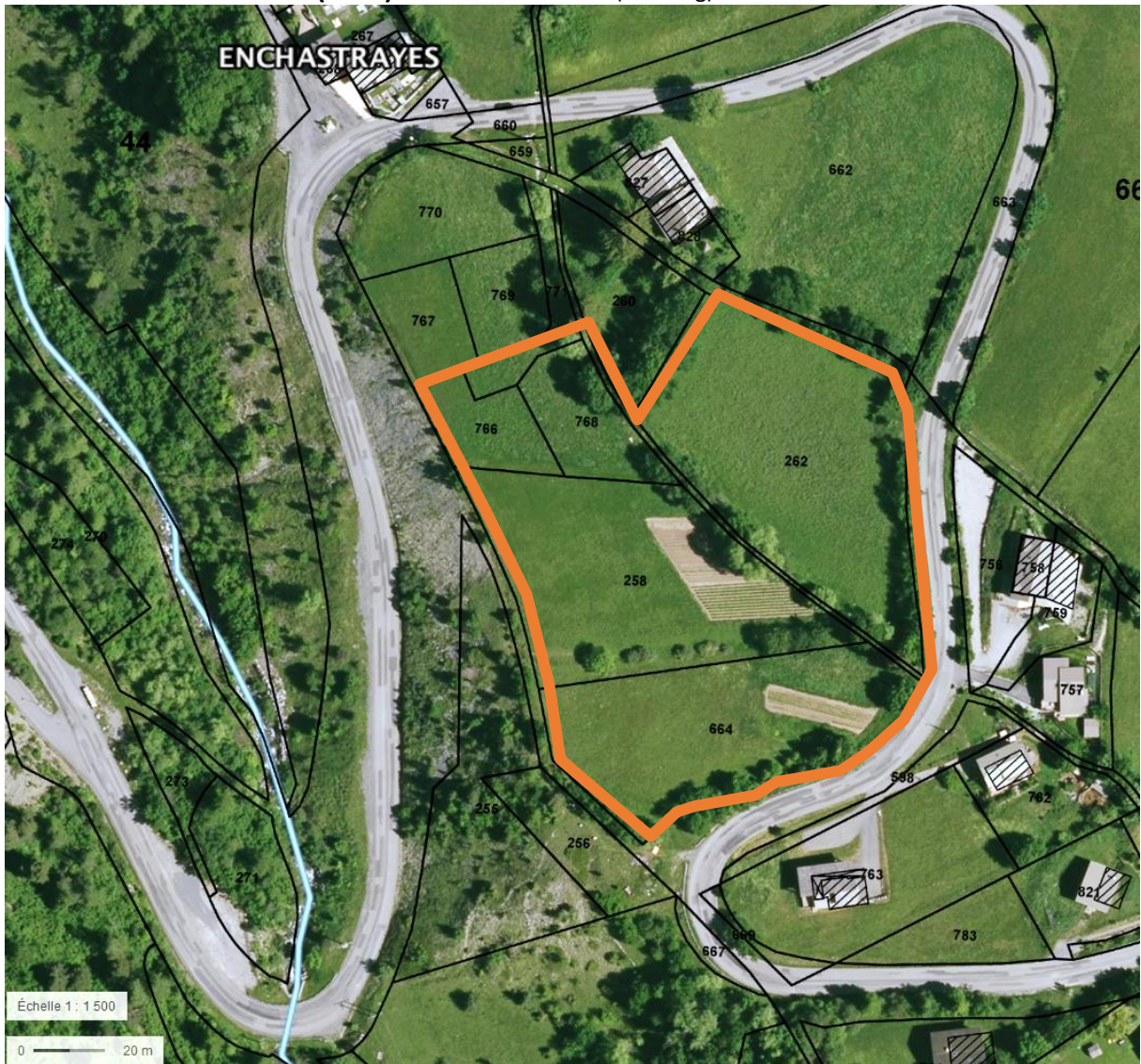
## LES PELLISSIERS - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### LEGENDE – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

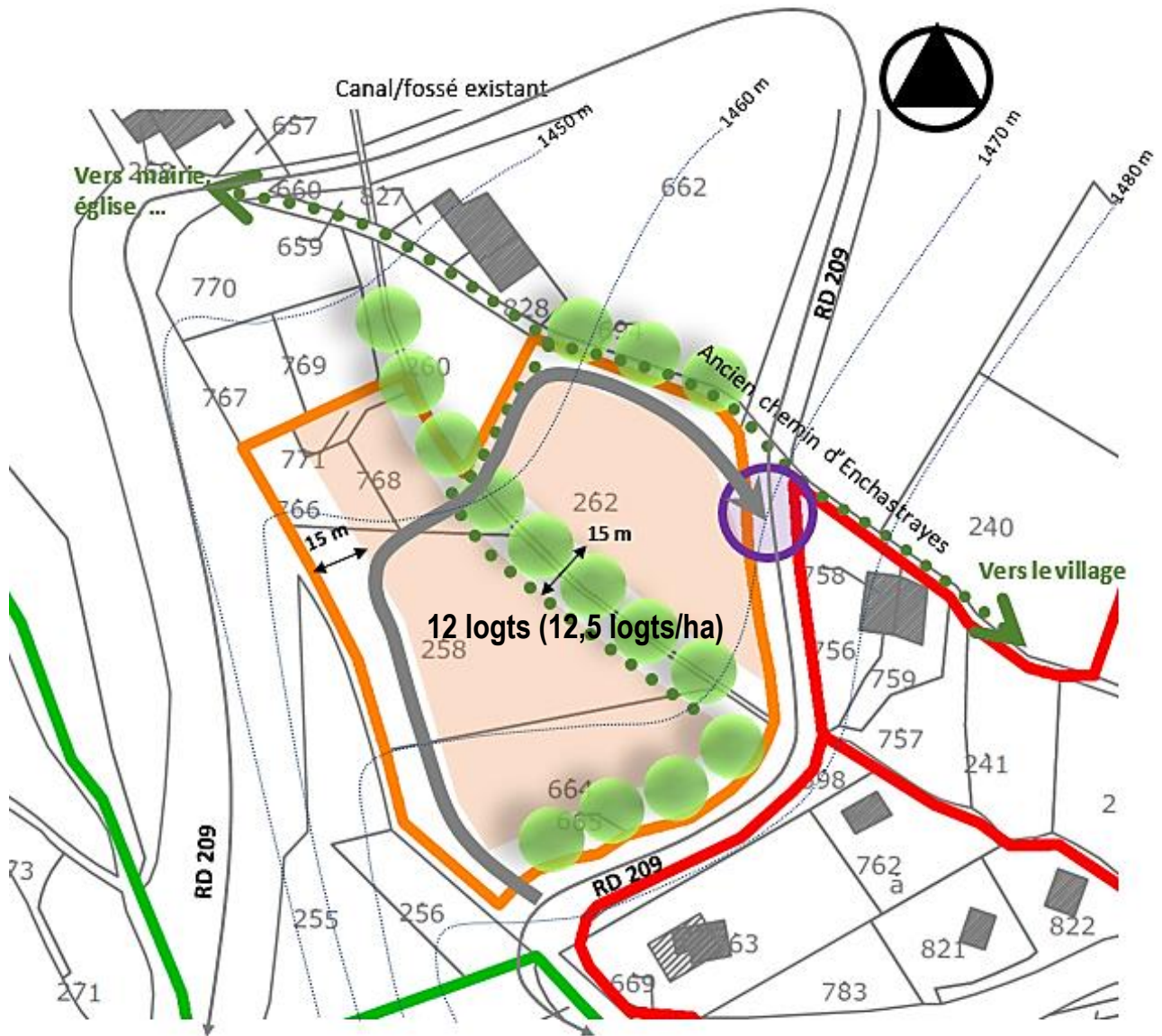
	Limite de zone à urbaniser (AUba)
	Zone constructible
	Dessertes viaires (avec retournement) et accès autorisés sur la RD 209
	Espace partagé structurant ( $\geq 1/5$ ème de la surface brute à urbaniser)
	Marge de recul imposée par rapport à l'alignement (route départementale)
	Espace boisé classé
	Sens d'implantation des constructions (faîtage ou plus longue façade)
	Liaison piétonne

SECTEUR D'ENCHASTRAYES (nord) – VUE AERIENNE (Sce Bing)



Accès au site par le sud et la RD 209 – au fond, l'église et la mairie

## ENCHASTRAYES - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### LEGENDE – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	Limite de zone à urbaniser (AUba)
	Zone constructible
	Dessertes viaries (avec retournement) et accès autorisés sur la RD 209
	Espace partagé $\geq 1/5$ ème de la surface brute à urbaniser
	Marge de recul imposée par rapport à l'alignement (route départementale)
	Haies/bandes boisées existantes à protéger (L 151-19 du CU)
	Sens d'implantation des constructions (faîtage ou plus longue façade)
	Liaison piétonne (raccordée à l'ancien chemin d'Enchastrayes)

---

## 2. Objectifs d'aménagement

Dans ces 2 espaces libres qui accueilleront des constructions à vocation principale d'habitation, il s'agit de :

### Aux Pellissiers :

- Prolonger une urbanisation en cours, en partie basse (zone Ub1) ;
- Réaliser deux opérations d'ensemble (nord et sud du secteur);
- Assurer une insertion paysagère optimale des futures constructions en tenant compte de caractéristiques du site (ravin boisé, pente et ruptures de pente, accès, urbanisation préexistante, ...)  
;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (typologie, hauteurs, implantation des futures constructions) ;
- Connecter le nouveau secteur aux réseaux et à la route départementale de façon sécurisée.

### A Enchastrayes (nord) :

- Inscrire le projet en « continuité » du village existant ;
- Réaliser une opération d'ensemble (3 tranches possibles) ;
- - Assurer une insertion paysagère optimale des futures constructions en tenant compte de caractéristiques du site (ravin boisé, pente et ruptures de pente, accès, urbanisation préexistante, ...)  
;
- - Connecter le nouveau secteur aux réseaux et à la route départementale de façon sécurisée.

## 3. Principes d'organisation

### ■ Les conditions d'aménagement

Les secteurs AUba1 et AUba2 sont immédiatement urbanisables mais nécessitent une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tranches d'au moins 3000 m<sup>2</sup>d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface).

Les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) s'appliquent (zone Bleue B2).

Dans les 2 secteurs, l'aspect paysager doit être pris en compte, car il constitue un enjeu relativement fort (projets d'urbanisation devant faire l'objet d'un avis de la CDNPS pour dérogation au principe de continuité urbaine L 122-7 du Code de l'Urbanisme).

Les accès ont été définis avec le gestionnaire de voie départementale (RD 209) sur laquelle ils débouchent. La densité urbaine minimale brute aux Pellissiers (AUba1) est de 12.5 logements à l'hectare, soit au moins 8 à 9 logements répartis dans les 2 sous-secteurs constructibles.

### ■ Les accès, cheminements et réseaux

**Aux Pellissiers**, les accès sont limités à 2, à partir de la route départementale 209, avec retournement en bout de desserte, la topographie ne permettant pas de bouclage. Ils desserviront les 2 parties urbanisables du secteur.

La desserte de la partie basse (nord) sera confondue avec la sortie existante sur la RD 209.

**A Enchastrayes (nord)**, les accès sur la RD 209 doivent être sécurisés.

Les voies de desserte auront le gabarit de voies secondaire à double sens (de 5,00 à 6,00 mètres minimum de largeur de chaussée).

Les réseaux publics humides et secs ne posent pas de conditions particulières pour le raccordement des secteurs.

---

## ■ Le Paysage

Il conviendra de prendre en compte :

### Aux Pellissiers :

- La topographie de la zone en ne permettant sont urbanisation que sur les parties haute et basse, moins « exposées » d'un point de vue paysager et peu susceptibles d'altérer la silhouette naturelle du site par une silhouette bâtie mise en évidence et en contradiction avec les lignes de forces naturelles du site ("rebord" de plateau formant une sorte de ligne de crête visible depuis la voie départementale).  
Une zone non aedificandi d'une vingtaine de mètres d'emprise (de la côte alt. 1550 m à la côte 1557 m) est prévue en partie médiane du secteur, du fait de la forte pente de cette partie de site et de la nécessité d'éloigner toute construction du « rebord » de plateau ou ligne de rupture de pente pour des raisons d'exposition visuelle.
- L'exposition visuelle du secteur depuis la RD 209. La hauteur des constructions sera limitée à 8 mètres de hauteur totale en partie sud et à 9 mètres à l'égout en partie nord afin de ne pas excéder la hauteur des bâtiments existants déjà élevée.
- La présence d'un espace boisé classé (EBC).
- L'exposition solaire de la zone orientée nord pour sa partie très en pente.

### A Enchastrayes (nord) :

- La pente du terrain (environ 15 % en moyenne), les talus et ravin. Les constructions respecteront une marge de recul minimum de 7 m de l'axe du ravin boisé existant et de 15 m du « rebord » de plateau à l'ouest du secteur.
- La végétation existante et les éléments naturels du site (bandes boisées formant corridor écologique).
- Les éléments construits du site formant limite naturelle (ancien chemin d'Enchastrayes).

Afin de préserver ces éléments, l'implantation des constructions principales sera limitée à une profondeur de 15 m depuis l'alignement de la voie de desserte interne.

## ■ Constructions et morphologie du bâti

L'urbanisation future des secteurs concernés s'inscrira en continuité avec les secteurs déjà urbanisés pour les Pellissiers.

En secteur AUba1, l'habitat sera généralement de type individuel groupé ou de type petit collectif. Cette forme d'habitat relativement dense reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité.

En secteur AUba2, l'habitat sera de type individuel groupé.

L'implantation des constructions respectera les courbes de niveau afin de composer avec la pente et éviter les terrassements excessifs offrant une mauvaise insertion paysagère.

Les lignes de faitage ou la plus longue façade du volume d'assiette seront parallèles ou perpendiculaires à la pente.

## ■ Performances énergétiques du bâti

Les nouvelles constructions sont encouragées à atteindre de meilleures performances énergétiques telles que normes BBC (bâtiments basse consommation), voire bâtiments passif ou BEPOS (bâtiments à énergie positive).

L'utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire (solaire thermique) est par conséquent autorisé et recommandé.

# Le Villard - Secteurs AUba2

5

## 1. Contexte et état des lieux

Les secteurs concernés par cette OAP se situent le long de la voie départementale, au nord est du hameau et en partie haute du hameau (sud).

Ces secteurs AUba2 se composent de plusieurs parcelles d'une superficie disponible d'environ 0,40 ha pour le nord-est et 0,64 pour le secteur sud.

Le Villard est concerné par un risque (ancien) de glissement de terrain, toute urbanisation nouvelle devra être précédée d'une étude géotechnique et hydrologique.

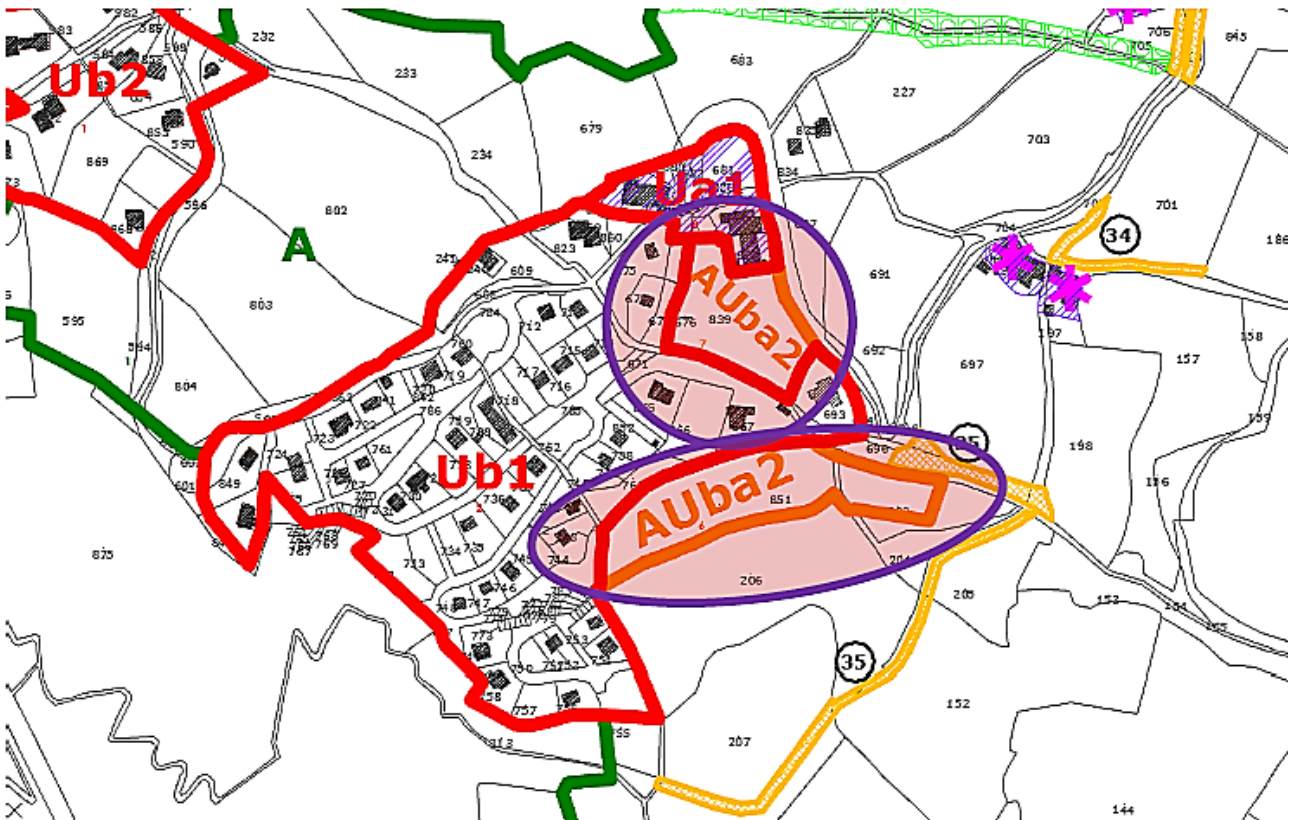
Le secteur nord-est concerné par une zone bleue B19 au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN). Conformément aux prescriptions du règlement de la zone B19 du PPRN, ce secteur est donc constructible sous condition préalable d'une étude géotechnique et hydrologique à toute urbanisation d'ensemble ou à toute nouvelle construction de plus de 20 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre du PLU, ces secteurs ont pour vocation principale d'accueillir de l'habitat généralement individuel.

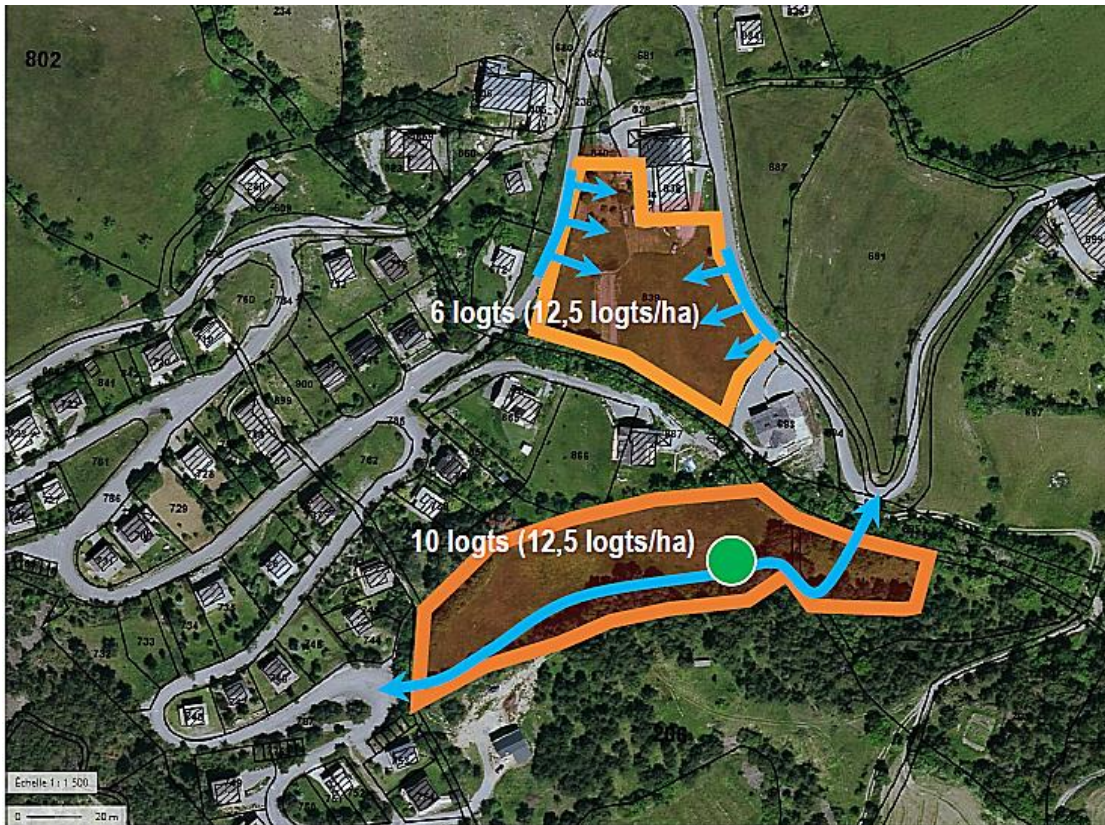
Ils sont classés en zone à urbaniser nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupés, ZAC, ...).

La présence de la zone Ub1, principale zone urbaine du hameau, facilite leur urbanisation (desserte, densité, implantation des constructions).




### SITUATION DES SECTEURS AUba2 DU VILLARD



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES SECTEURS AUba2 NORD ET SUD DU VILLARD



### LEGENDE

-  Limite de zone AUba2
-  Espace partagé (placette, stationnement, ...) surface  $\geq 1/5^{\text{ème}}$  de la superficie de la zone
-  Principe de desserte viaire du secteur

## 2. Objectifs d'aménagement

Dans cet espace libre qui accueillera des constructions à vocation principale d'habitation, il s'agit de :

- Compléter et prolonger une urbanisation existante (zone Ub1) ;
- Réaliser pour chaque secteur une ou des opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Rester cohérent avec l'urbanisation alentours (forme urbaine de type pavillonnaire et densité) ;
- Connecter les nouveaux secteurs aux voies existantes et au secteur déjà urbanisé.

## 3. Principes d'organisation

### ■ Les conditions d'aménagement

Les secteurs AUba2nord et sud sont immédiatement urbanisables après étude géotechnique et hydrologique (risque naturel de glissement de terrain) et nécessitent une opération d'aménagement d'ensemble par tranche d'au moins 3000 m<sup>2</sup>d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

La densité urbaine attendue est d'au moins 12.5 logements à l'hectare, soit au moins dix-huit logements sur les 2 secteurs confondus.

---

## ■ Les accès, cheminements et réseaux

Les accès principaux se feront à partir des communales existantes.

Dans le secteur nord, la pente forte du terrain et la superficie limitée du secteur à urbaniser favorise une desserte des lots directement à partir de la voie existante, par le haut ou le bas du terrain, comme c'est déjà le cas pour certaines constructions en Ub1 et Ua1 du Villard.

Dans le secteur sud, plus vaste (environ 0,70 ha de superficie), la desserte du secteur peut être traversante et relier les voies communales existantes à l'est et à l'ouest du Villard (maillage). Elle aura le gabarit d'une voie de desserte secondaire à simple ou double sens (3,20 à 6 m de largeur de chaussée). Un ouvrage de franchissement sera nécessaire au niveau du torrent de Méan pour rejoindre la voie communale.

Un espace partagé est proposé afin d'assurer la présence d'un espace à usage collectif dans un ensemble d'une dizaine de logements (retournement éventuel, services communs, stationnement visiteurs, ...).

Le secteur est desservi par les réseaux collectifs humides et secs.

## ■ Le Paysage

Le secteur nord est assez visible depuis la voie communale actuelle tandis que le secteur sud est difficilement perceptible depuis le haut ou le bas du hameau du Villard. Il se situe en lisière d'une masse boisée, en partie haute du village.

Les constructions s'intégreront à la pente du terrain et le faîtage ou la plus longue façade, sera parallèle ou perpendiculaire à la pente.

## ■ Constructions et morphologie du bâti

Dans le secteur nord, l'implantation des constructions devra observer un recul minimum de 4 mètres par rapport à la voie communale afin de permettre un accès plus sécurisé et confortable aux futures constructions. Celles-ci s'inscriront en continuité du bâti existant (Ub1 et Ua1).

En secteur AUba2, l'habitat sera généralement de type individuel de moyenne densité néanmoins supérieure à la densité moyenne existante (12.5 logements à l'hectare). Cette forme d'habitat reste en cohérence avec l'urbanisation à proximité.

## ■ Performances énergétiques du bâti

Les nouvelles constructions sont encouragées à atteindre de meilleures performances énergétiques telles que normes BBC (bâtiments basse consommation), voire bâtiments passif ou BEPOS (bâtiments à énergie positive).

L'utilisation domestique d'énergies renouvelables pour le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire (solaire thermique) est par conséquent autorisé et recommandé.

# Super-Sauze - Secteur AUba2

7

## 1. Contexte et état des lieux

Un secteur AUba2 est concerné. Il se situe en prolongement de l'urbanisation existante en entrée est de la station.

Le secteur AUba2 se compose de plusieurs parcelles d'une superficie disponible d'environ 0,69 ha.

Ce secteur de Super Sauze est affecté par deux zones Bleue B20 et B21 soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN).

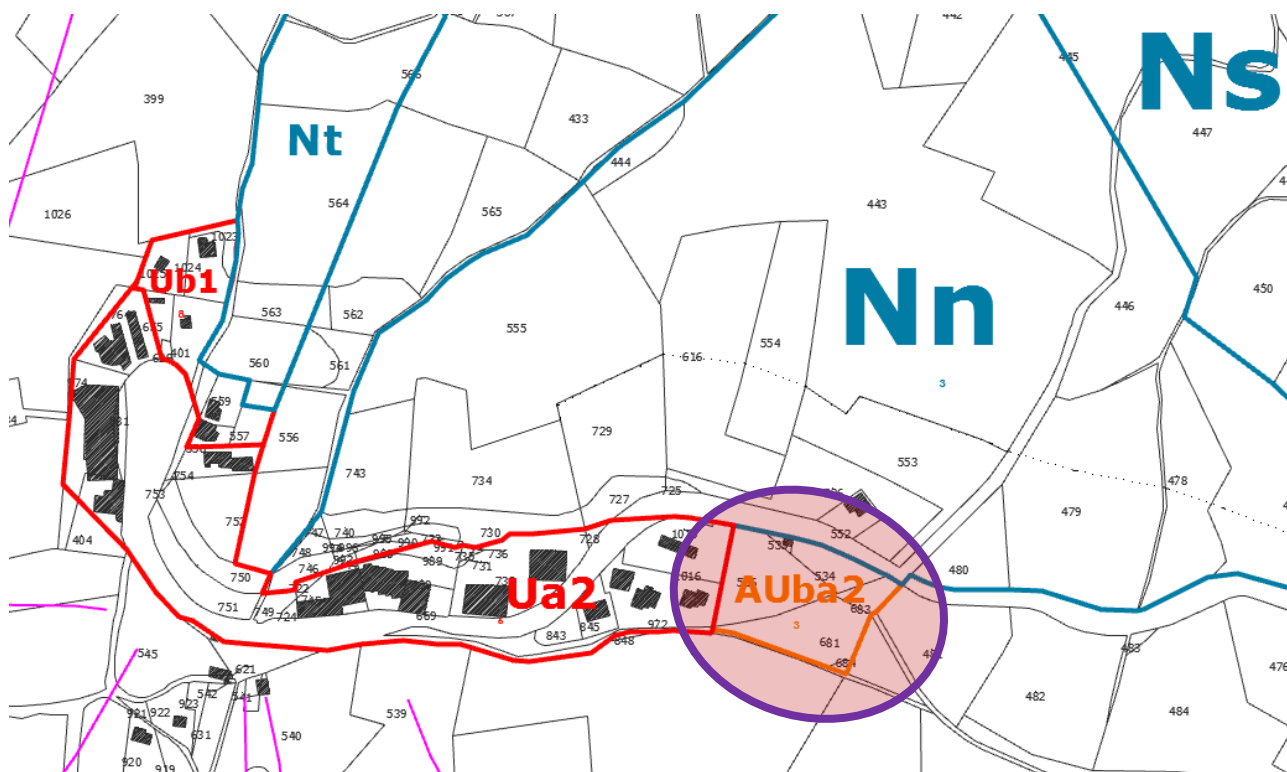
Conformément aux prescriptions du règlement de la zone B21, toute nouvelle construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est soumise à étude géotechnique et hydrologique préalable.

Dans le cadre du PLU, le secteur AUba2 a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat généralement individuel, dans le prolongement du centre de station (Ua2) mais avec une densité moindre.

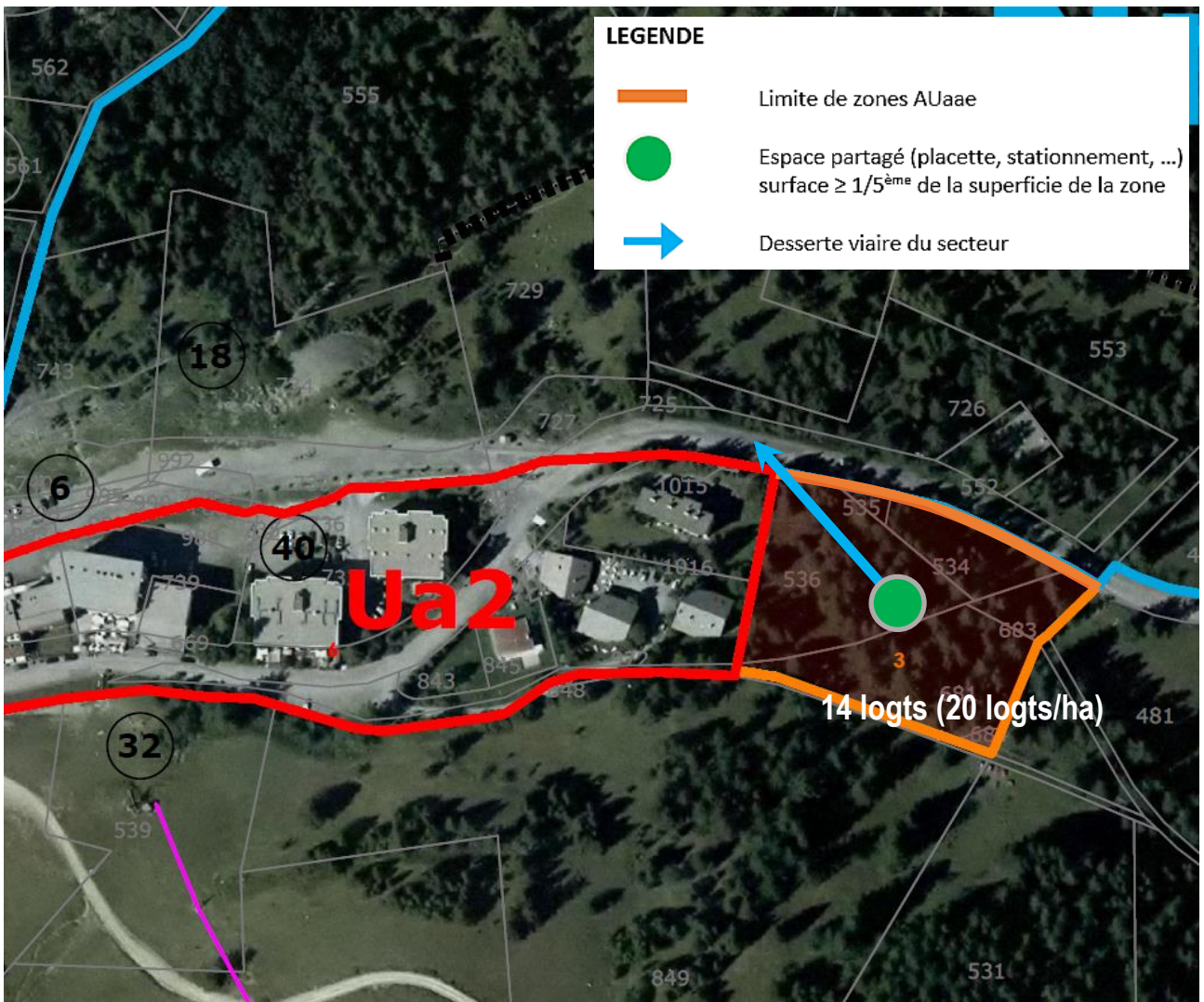
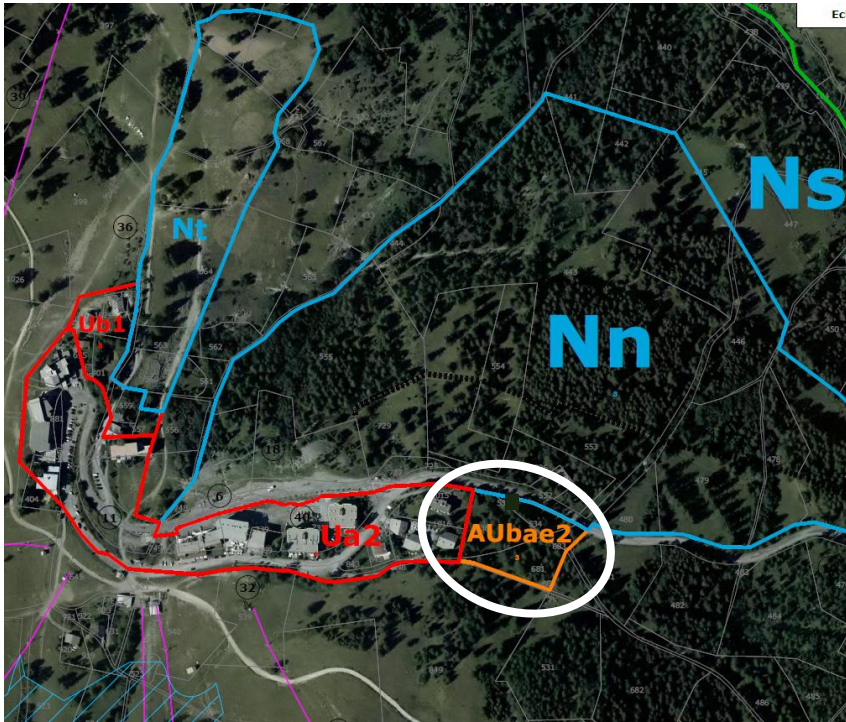
Il est classé en zone à urbaniser nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupés, ZAC, ...).

Une opération d'équipement (accessibilité) conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

### SITUATION DU SECTEUR AUba2 DE SUPER SAUZE



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AUba2 de SUPER-SAUZE.**



---

## 2. Objectifs d'aménagement

Dans cet espace libre qui accueillera des constructions à vocation principale d'habitat touristique, il s'agit de :

- Achever une urbanisation existante (zone Ua2) ;
- Réaliser pour le secteur une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Adapter la densité urbaine du cœur de station Ua2 à une densité de zone périphérique d'urbanisation permettant de conserver le caractère boisé du site.
- Connecter le nouveau secteur aux voies et réseaux existants.

## 3. Principes d'organisation

### ■ Les conditions d'aménagement

Le secteur AUbae2 est immédiatement urbanisable après étude géotechnique et hydrologique (risque naturel de glissement de terrain et coulée boueuse) et nécessite une opération d'aménagement d'ensemble par tranche d'au moins 3000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, sans délaissé inférieur à cette surface.

La densité de l'ensemble est d'au moins 20 logements à l'hectare, soit au moins 14 logements.

### ■ Les accès, cheminements et réseaux

L'accès principal se fera à partir de la voie départementale existante en pied de secteur.

Elle aura le gabarit d'une voie secondaire à double sens, avec retournement (5 à 6 m de largeur de chaussée).

Le secteur est desservi par les réseaux collectifs humides et secs.

### ■ Le Paysage

Il s'agit d'un site boisé offrant un cadre naturel de qualité qu'il conviendra de conserver et de valoriser dans le cadre d'un aménagement touristique.

### ■ Constructions et morphologie du bâti

La zone AUba2 offre les mêmes caractéristiques que la zone Ub2.

Les constructions s'intégreront à la pente du terrain et le faîtage ou la plus longue façade, sera parallèle ou perpendiculaire à la pente.

### ■ Performances énergétiques du bâti

Les nouvelles constructions sont encouragées à atteindre de meilleures performances énergétiques telles que normes BBC (bâtiments basse consommation), voire bâtiments passif ou BEPOS (bâtiments à énergie positive).

L'utilisation domestique d'énergies renouvelables pour le chauffage, la climatisation et l'eau chaude sanitaire (solaire thermique) est par conséquent autorisé et recommandé.