

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **LA FAURIE** Hautes-Alpes

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

PLU initial


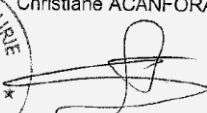
Approuvé le : 12 Juillet 2007

Révision simplifiée n°1 du : 12 Août 2008

REVISION

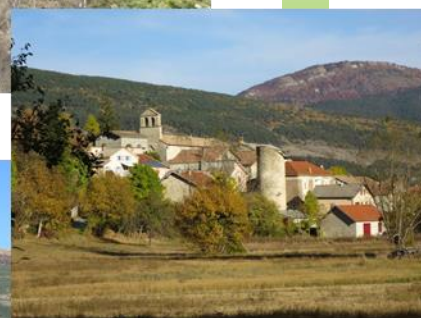

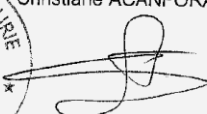
Arrêtée par délibération du conseil municipal
du : 16 Juillet 2020

Le Maire,
Christiane ACANFORA



Approuvée par délibération du conseil
municipal du : 15 Février 2022

Le Maire,
Christiane ACANFORA



Sommaire

Les objectifs d'aménagement et de développement durables	1
1. Les grands objectifs	2
2. Les objectifs opérationnels	3
Les orientations générales	5
1. Les politiques	5
2. Les orientations thématiques	7
3. Les objectifs chiffrés	9
Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	11
1. Bilan du PLU de 2007	11
2. Consommation de l'espace depuis les 15 dernières* années	12
3. En conclusion	12
4. En résumé	13

Les objectifs d'aménagement et de développement durables

1



Située sur la RD 1075, entre Aspres sur Buëch/Veynes et Saint-Julien en Beauchaine/Col de Lus la Croix-Haute, à la charnière géographique et climatique entre Alpes du Sud et Alpes du Nord, la commune bénéficie d'une bonne desserte et d'un véritable désenclavement. Toutefois, cette liaison routière majeure est autant un avantage qu'une contrainte du fait des nuisances qu'occasionne un trafic routier dense.

D'autre part, cette RD qui traverse la commune de part en part fait également avec le Buëch qui la longe ainsi que la voie ferrée, figure de coupure physique. Cette coupure s'accompagne d'une absence de centralité urbaine affirmée.

La Faurie jouit également d'un cadre de vie, environnemental et écologique d'exception. Ce cadre naturel (et social) attractif représente le principal atout de la commune. Mais cet atout peut aussi faire peser une contrainte forte sur l'urbanisation notamment liée à la présence de risques naturels importants (inondation, crues torrentielles, glissements de terrain,...) et technologiques (pipeline,...).

Ces contraintes cumulées ont limité de fait le développement communal, notamment démographique. En revanche, l'économie locale demeure dynamique avec un renouveau agricole et un potentiel touristique notables.

La révision du PLU est donc l'occasion de recomposer avec l'ensemble des éléments pour une meilleure conjugaison des atouts et contraintes de la commune, dans le prolongement du PLU de 2007.

1. Les grands objectifs

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

1. Poursuivre le développement engagé pour conforter la vie locale

La commune depuis ces dix dernières années a su maintenir et même développer des services pour que des familles s'installent.

La commune a même vu ses exploitations agricoles se reconvertir en agriculture biologique avec notamment l'installation de jeunes agriculteurs. Elle est fière d'afficher que 100 % de ses exploitations agricoles sont en "bio".

Le maintien voire le développement des services, une vie associative active, une offre significative de logements notamment locatifs, des prix de terrains attractifs, un fort potentiel touristique de pleine nature qui ne profite pas toujours à la commune, et les fortes attaches personnelles font de La Faurie un territoire attractif.

L'idée est de maintenir ce cap malgré les contraintes qui subsistent.

2. Valoriser les espaces agricoles, naturels et forestiers, cadre de vie et les atouts majeurs de la commune

Le cadre agricole et naturel de la commune est une véritable richesse et son premier atout.

Sa préservation est motivée par des raisons environnementales mais aussi économiques. En effet, l'agriculture comme le tourisme, qui sont les vecteurs du développement faurillon, sont pleinement dépendants de sa préservation.

2. Les objectifs opérationnels

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

1. Poursuivre le développement engagé pour conforter la vie locale

Accueillir une nouvelle population de jeunes ménages

Maintenir une agriculture dynamique

Développer un tourisme doux à partir des atouts patrimoniaux existants

Maintenir et encourager la vie sociale et culturelle

Maintenir et renforcer les commerces et services de proximité

Maintenir et diversifier l'offre en logements

Renforcer la centralité du village

Favoriser le renouvellement urbain au village

Conforter l'identité des hameaux

Améliorer/conforter les équipements publics indispensables (eau potable & assainissement)

2. Valoriser les espaces agricoles, naturels et forestiers, cadre de vie et les atouts majeurs de la commune

Valoriser les espaces agricoles et favoriser leur ouverture

Préserver l'environnement naturel, les forêts, la plaine agricole, maintenir les espaces ouverts

Préserver les paysages

Poursuivre la sauvegarde du bâti ancien dans le village et les hameaux

Prendre en compte les risques naturels

Les orientations générales

1. Les politiques

- Poursuivre la politique de développement engagée
- Limiter l'étalement urbain
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Améliorer les liaisons douces (piétons, vélos...) dans le village et entre les hameaux
- Poursuivre l'aménagement ou la requalification des espaces publics de convivialité

Politiques
d'aménagement

- Compléter l'offre de stationnement
- Renouveler/améliorer/compléter les équipements (garage communal,...)
- Améliorer les réseaux d'eau potable, d'assainissement et du pluvial

Politiques
d'équipement

- Encourager la réhabilitation et la rénovation du bâti ancien (logements existants)
- Favoriser la reconquête des logements vacants
- Affirmer et préserver les coupures vertes au sein de l'urbanisation
- Procéder par opérations d'aménagement d'ensemble
- Veiller à la qualité architecturale (village et hameaux)

Politiques
d'urbanisme

- Mettre en valeur les lieux et sites à valeur paysagère et patrimoniale forte
- Maintenir les perceptions/perspectives paysagères (emblématiques)

Politiques des
paysages

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel (boisements, zones humides, éléments de biodiversité,...)

Politiques de
protection des
espaces naturels

- Maintenir et protéger les terres agricoles (foncier agricole)
- Préserver et maintenir la diversité et les spécificités de l'agriculture
- Veiller à l'interface entre exploitations agricoles et urbanisation
- Permettre les évolutions et la diversification des exploitations

Politiques de
protection des
espaces agricoles

- Préserver les grands espaces forestiers

Politiques de
protection des
espaces forestiers

- Valoriser et réutiliser les infrastructures hydrauliques oubliées (canaux, ruisseaux)
- Redéfinir les trames vertes et bleues à l'échelle communale (cours d'eau, végétation afférente)

Politiques de
préservation et
remise en bon état
des continuités
écologiques

Moyens pouvant être utilisés dans le PLU pour satisfaire les objectifs.



- Zonage
- Règlement
- Politiques foncières
- Emplacements réservés (ER)
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- L 151-19 du CU (protection paysagère et patrimoniale)
- 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 du CU (protection paysagère et patrimoniale)



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



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



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



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

2. Les orientations thématiques

- Maintenir une offre de logements diversifiée (par le statut et le type de logement : locatif, locatif social, accession à la propriété)
- Favoriser la restauration, la réhabilitation et la rénovation du bâti existant
- Favoriser la résorption du logement vacant et le renouvellement urbain au village

L'habitat

- Réduire les nuisances liées à la traversée du village (nuisances sonores, sécurité, partage de l'espace, qualité des espaces publics...)
- Compléter l'offre de stationnement

Les transports et déplacements

- Encourager la transition énergétique dans les bâtiments publics (réseaux de chaleur, efficacité énergétique,...) et privés (dispositions réglementaires favorables)
- Favoriser les énergies renouvelables sans impacter les espaces agricoles

Les réseaux d'énergie

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

Le développement des communications numériques

- Sans objet

L'équipement commercial

- Maintenir et renforcer les services et les commerces
- Favoriser la création d'emplois sur la commune (agriculture, artisanat, services, commerces,...)
- Favoriser la mixité fonctionnelle urbaine
- Préserver et diversifier l'agriculture existante et faciliter de nouvelles installations
- Compléter l'offre d'accueil et développer les d'activités touristiques (vol libre,...)

Le développement économique

- Encourager le développement des activités culturelles, associatives et sportives et les équipements qui y sont liés
- Mettre en valeur les sites et circuits de randonnées pédestres, VTT,...

Le développement des loisirs

Moyens pouvant être utilisés dans le PLU pour satisfaire les objectifs.



- 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

3. Les objectifs chiffrés

Objectif démographique à 15 ans : 392 personnes

Rappel : 1999 : 231 hab, 2009 : 315 hab, 2016 : 322 hab, 2018 : 326 hab

Population permanente supplémentaire attendue

+ 70 personnes (+1,3 %/an)

LOGEMENTS

Nombre de résidences principales (RP) supplémentaires nécessaires	+ 35 RP
Nombre de résidences secondaires (RS) et Gîtes	+ 12 Gîtes
Desserrement	+ 6 logements

Total de logements supplémentaires	+ 53 logements
------------------------------------	----------------



Dont dans le bâti existant	+/- 5 logements
Dont sur des terrains non construits ou à densifier	+ 48 logements

Soit une superficie de terrains constructibles (cf. explications page suivante) de :	
Au moins une densité de 12 logts/ha en zones Ub (60% logts : 37 logts)	+/- 3,0 ha
Au moins une densité de 15 logts/ha* en zones AU (40% logts : 25 logts)	+/- 0,61 ha
	+/- 3,6 ha
Coefficient de viabilisation (x 20%)	+/- 4,35 ha

(SCoT : 15 logts/ha = 666 m²/logt)

ACTIVITES

Nombre de lits touristiques supplémentaires vraisemblables (camping)	+ 0 lits touristiques
--	-----------------------

Zone d'activités : Objectif à satisfaire (superficies, typologie)	-
---	---

INCIDENCES SUR LES RESEAUX

Population	Actuelle		Augmentation	Attendue	
	Taux de remplissage			Taux de remplissage	
En résidences principales	322	100%	+ 70	392	100%
En résidences secondaires/gîtes	476	80%	+ 48	524	80%
En lits touristiques (camping)	210	80%	+ 0	210	80%
TOTAL	1.008	871	+ 118	1.126	979

En pointe théorique attendue	1.126 personnes
En pointe fonction du taux de remplissage	979 personnes

Eau potable	Ressource actuelle : 12,8 m³/h ⇨ 2.050 personnes (150 l/j/pers) <ul style="list-style-type: none"> • Captage de Chabaral : 8 m³/h • Source de Saint-Jean : 4,8 m³/h <p>Sources : rapport hydrogéologique (1998)</p>
-------------	--

Assainissement	1 station d'épuration d'une capacité de 450 EH (95% de la population raccordée) Cf. SDA 2020 <i>NB : Charge entrante en 2017 : 339 EH en 2018 : 264 EH (Sources : http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr) Conforme en équipements et en performances.</i>
Electricité	Pas de problème
Communications numériques	Débit très insuffisant

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

3

1. Bilan du PLU de 2007

Habitat	Total des surfaces (m ²)	Surfaces construites (m ²)	Surfaces disponibles (m ²)
Ua	90 144	84 949	5 195
Ub	210 222	169 464	40 758
AUba	32 018	6 094	25 924
AUbe	27 682	8 044	19 638
AUf	9 942	498	9 444
Na	12 281	9 938	2 343
TOTAL		278 987	103 302

Le total des surfaces **disponibles** (surfaces soumises à risques forts déduites) dans le PLU de 2007 pour l'habitat est de **10,3** ha.

L'objectif dans le PADD est de ne pas dépasser 666 m² par logement (15 logts/ha). La capacité d'accueil de **nouvelles résidences** est donc de **149**, soit un accroissement de **300 personnes supplémentaires** (statistiquement, on compte 2 personnes par logement en raison du denserement).

La commune souhaite poursuivre les efforts engagés dans le développement et accueillir une nouvelle population. Cependant, elle maintient l'objectif de **420 personnes** à l'horizon de 15 ans.

Les réglementations se sont durcies depuis 2007, et vont dans le sens d'une économie de l'espace et d'une densification plus importante.

En conséquence, cela passe par des réductions de surfaces à construire. Les éléments sont donnés dans le tableau en page suivante.

L'ensemble du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été élaboré dans un souci de modération de la consommation de l'espace.

L'objectif pour la commune est d'optimiser le potentiel du tissu urbain existant en favorisant :

- Le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe déjà construite (dents creuses),
- La densification des secteurs déjà bâtis en l'améliorant si possible,
- La réhabilitation du bâti existant et la valorisation des logements vacants.

Par ailleurs, la **lutte contre l'étalement urbain** passe par :

- Un objectif démographique réaliste,
- Un souci de préservation des terres agricoles et naturelles

2. Consommation de l'espace depuis les 15 dernières* années

* Cohérence avec le projet de PLU prévu pour 15 ans.

L'analyse de la consommation de l'espace en matière d'habitat sur les quinze dernières années (2010-2019) montre que la surface moyenne par logement est de **1.749 m² (5,72 logts/ha)**. Dans l'esprit de la loi, il faut être plus vertueux.

Sur la même période, la consommation de l'espace pour l'habitat est de **4,20 ha**.

Sur le même laps de temps, ce sont **3,48 ha** consommés pour de l'activité économique et **2,53 ha** pour des activités agricoles :

HABITAT	41.979 m ²
ARTISANAT/COMMERCES	34.831 m ²
AGRICOLE	25.284 m ²
EQUIPEMENTS	2.158 m ²
TOTAL	104.252 m²

3. En conclusion

Rappel : la densité **nette moyenne** en zone U pour l'habitat est de **7,54 logements à l'hectare**.

Sur les 10 dernières années, la densité **nette moyenne** des constructions est de **7,23 logements à l'hectare** (.

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

L'objectif pour la commune est :

- ✓ D'optimiser le potentiel du **tissu urbain existant** en favorisant :
 - Le remplissage (et la densification) des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe déjà Urbanisée (dents creuses),
 - La construction en continuité de l'existant,
 - La densification des secteurs A Urbaniser (principalement) en améliorant la densité moyenne actuelle (OAP avec opérations d'aménagement d'ensemble), et en tendant vers les 15 logements/ha,
 - La réduction de moitié des surfaces à construire (*NB : les surfaces disponibles dans l'ancien document d'urbanisme étaient de 10,3 ha*)
 - La réhabilitation du bâti existant.
- ✓ De lutter **contre l'étalement urbain** en optant pour :
 - Un objectif démographique basé sur les évolutions constatées à moyen terme (INSEE) et spécifique à la commune
 - Un souci de préservation des meilleures terres agricoles et naturelles
 - L'arrêt du mitage
 - Une attention particulière vis-à-vis des terres irriguées et de la considération des canaux
 - Une meilleure cohérence entre urbanisation et capacité d'équipement
 - La nécessité de recentrer les espaces constructibles

La densité **nette moyenne** des logements dans les nouvelles opérations devrait approcher (a minima) les **15 logements à l'hectare** pour les zones AU.

Bien entendu, en zone de montagne, cette densité minimale pourra être modulée en fonction des contraintes spécifiques du territoire et notamment de la topographie parfois difficile et des risques naturels existant.

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

4. En résumé

1. PLU 2007	2. Objectif	3. PLU présenté
Surfaces Urbaines et A Urbaniser (habitat)		
39,29 ha	Réduction	25,52 ha
Surfaces économiques		
0,67 ha	Réduction	0,07 ha
Surfaces touristiques		
3,51 ha	Equivalent (Camping)	3,51 ha
Surfaces disponibles pour l'habitat		
10,3 ha	+/- 3,60 ha	3,60 ha (-54%)
Densités des zones (habitat)		
Ub : 6,79 logts/ha	Ub* : 12 logts/ha** AU : 15 logts/ha	Moyenne en zone AU : 15 logts/ha

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

** : L'objectif de 12 logements/hectare est un objectif souhaité.

On peut compter sur une **densification "naturelle"** que l'on constate effectivement en raison des prix du foncier particulièrement élevés, un changement progressif des générations qui souhaitent moins de terrain, un changement dans les pratiques (avoir plus de loisirs à l'extérieur et moins de surfaces à entretenir,...