

Département des Hautes-Alpes
Commune de PUY-SAINT-EUSÈBE

**Plan
Local
d'Urbanisme**



*Le Maire
Jean-Charles Douv*

**2a – Projet d'Aménagement et de Développement Durables
(P.A.D.D.)**

PREScription DE LA REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION	Bureau du Courrier N°1 27 DEC. 2012 PREFECTURE DES HAUTES-ALPES ARRIVEE
24 octobre 2006	27 septembre 2011	17 Octobre 2012	



Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

W:\PL\0001123_Puy St Eusèbe\DOSSIER\Approbation\001123_Plg.doc

SOMMAIRE

LE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	2
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – PADD	4
PREAMBULE	5
PROJET D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	6
<i>ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES.....</i>	<i>9</i>
<i>ORIENTATION GENERALE DE LA POLITIQUE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES</i>	<i>19</i>
<i>ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT</i>	<i>21</i>
<i>ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS</i>	<i>25</i>
<i>ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES</i>	<i>27</i>
<i>ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL</i>	<i>27</i>
<i>ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS</i>	<i>28</i>
<i>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</i>	<i>31</i>
ARTICLES L.121.1 ET L.110. DU CODE DE L'URBANISME.....	34

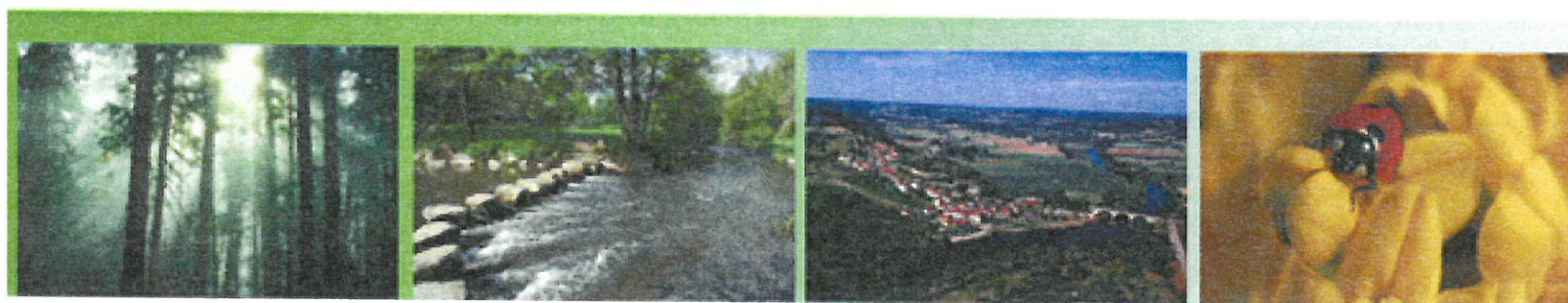
LE DEVELOPPEMENT DURABLE

« Un développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs »,

Telle est la première définition du développement, donnée par Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien en 1987.

Les modes de production et de consommation doivent respecter l'environnement humain ou naturel et permettre aux habitants de la Terre de satisfaire leurs besoins fondamentaux : se nourrir, se loger, se vêtir, s'instruire, travailler, vivre dans un environnement sain.

Le développement durable appelle un changement de comportement de chacun (citoyens-consommateurs, entreprises, collectivités territoriales, gouvernements, institutions internationales) face aux menaces qui pèsent sur les hommes et la planète (inégalités sociales, risques industriels et sanitaires, changements climatiques, perte de biodiversité ...)



Source : http://www.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=768

Le développement durable s'articule autour de 3 principes fondamentaux :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie,
- l'équité et la cohésion sociale,
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

En matière d'aménagement, la mise en œuvre des principes du développement durable renvoie aux grands enjeux auxquels sont désormais confrontées les villes et villages :

- un **étalement urbain non maîtrisé** qui dégrade la qualité des sites et des espaces naturels périphériques, qui spécialise les territoires, éloigne les groupes sociaux les uns des autres, crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et peut mettre en péril les budgets des collectivités locales ;
- une **fracture physique et sociale** qui s'accroît au sein des villes et agglomérations, entre les quartiers dégradés et d'autres devenus financièrement inaccessibles,
- une **surconsommation des espaces naturels et ruraux**, une dégradation des paysages, un renforcement des conflits d'usage, un gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts, etc.).

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - PADD

La Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat précise dans son article 12 (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

*« comportent un projet d'aménagement et de développement durable **qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune**».*

Le PADD était assez sommairement défini par la loi SRU.

Depuis l'entrée en vigueur de la Loi Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II), le 13 janvier 2011, trois objectifs précis sont assignés au PADD par le code de l'urbanisme (art. L.123-1-3) :

- Il définit les **orientations générales des politiques** d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, *et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- Il arrête les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, *le développement des communications numériques*, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe des *objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

PREAMBULE

La commune de Puy-Saint-Eusèbe est dotée d'un POS approuvé depuis 2000, lequel a évolué à travers plusieurs révisions et modifications.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un **document obligatoire du dossier de PLU**. (Article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme)

C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur un diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation.

Cette politique d'aménagement doit respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme** (voir annexe 1).

L'article L.121-1 est reproduit en fin de document. Les trois grands principes qu'il énonce sont :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement.

PROJET
D' **A**MENAGEMENT
DE **D**EVELOPPEMENT
DURABLES

Depuis le plateau perché de Puy-Saint-Eusèbe, les visions privilégiées sur le lac de Serre-Ponçon, combinées avec la quiétude et la relative proximité des services représentent un atout important sur le plan touristique. La commune entend, depuis plusieurs années, valoriser ses atouts et parallèlement préserver ses espaces naturels et le potentiel agricole de son territoire.

On constate que les caractéristiques communales présentent également des carences certaines qui pourraient handicaper le développement harmonieux et équilibré du territoire :

- un tissu économique peu diversifié ;
- un emploi local faible ;
- une activité agricole présente mais fragile ;
- une pression foncière liée au tourisme et aux résidents secondaires qui pourrait devenir menaçante pour l'équilibre de la commune.

La richesse première de Puy-Saint-Eusèbe se trouve donc dans ses espaces naturels et bâtis et dans ses paysages. Mais cette richesse serait menacée sans une gestion territoriale efficace et dynamique, donc sans la présence humaine.

Car la seconde richesse essentielle de la commune, ce sont les hommes qui ont créé une organisation du bâti en hameaux répartis sur tout le territoire et qui assurent l'animation, la gestion et l'entretien de l'ensemble de ce territoire.

C'est pourquoi, le projet municipal consiste à gérer la présence humaine indispensable à la survie de la commune, à l'entretien du territoire et à la protection de ses richesses.

La commune de **PUY SAINT EUSEBE** fait donc le choix de poursuivre un développement équilibré pour dynamiser la vie sur la commune toute l'année tout en prenant en compte le contexte local : espaces naturels, risques naturels, potentiel agricole, éléments du patrimoine bâti, Il s'agit d'assurer sans discrimination aux populations résidentes actuelles et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport satisfaisant.

Ainsi, le P.A.D.D. de Puy-Saint-Eusèbe définit la politique d'aménagement de la commune autour des ambitions suivantes :

- 1 - Développement urbain maîtrisé et modération de la consommation d'espace ;**
- 2 - Pérennisation et protection de l'activité agricole ;**
- 3 - Diversification économique ;**
- 4 - Préservation des continuités écologiques par la valorisation et la protection des richesses paysagères, naturelles et patrimoniales ;**
- 5 - Préservation des richesses bâties en milieu naturel ;**
- 6 - Amélioration du cadre de vie ;**
- 7 - Prise en compte des risques naturels.**

ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES

Orientation Générale de la Politique D'aménagement

Concevoir le développement de Puy-Saint-Eusèbe comme partie intégrante de la région touristique et agricole du versant nord du Lac de Serre-Ponçon et poursuivre un développement équilibré pour dynamiser la vie sur la commune toute l'année tout en prenant en compte le contexte local : espaces naturels, risques naturels et potentiel agricole.

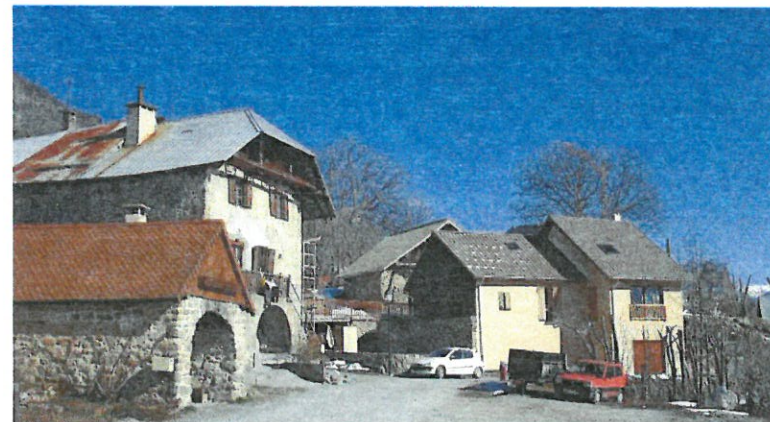
Concevoir le développement de Puy-Saint-Eusèbe est une nécessité qui vise au minimum à maintenir une population suffisante sur la commune afin d'assurer la gestion et l'entretien de l'un des territoires les plus remarquable de l'embrunais en matière de paysage et d'espaces naturels. Et si possible qui vise à poursuivre un développement démographique et économique équilibré afin de dynamiser la vie communale tout en tenant compte des sensibilités et enjeux de la commune.

Affirmer la structure de l'urbanisation en hameaux

- **Constat**

Ces quinze dernières années, le développement de l'urbanisation s'est réduit à la construction de quelques bâtiments agricoles et de quelques habitations. La forme urbaine du village qui présente aujourd'hui une structure en hameaux et fermes isolées a donc été conservée.

Les hameaux ou groupes d'habitations principaux sont le Villard, les Michels, l'Eglise, les Pins et le Nouveau Village qui présentent une forme urbaine assez dense et ramassée, accrochée aux pentes des reliefs pour les premiers et plus lâche et étalée pour le secteur du nouveau village.



Cette forme urbaine caractéristique participe de l'intérêt paysager et de l'attrait touristique que présente la commune. Elle est donc à préserver et à mettre en valeur.

▪ Objectifs

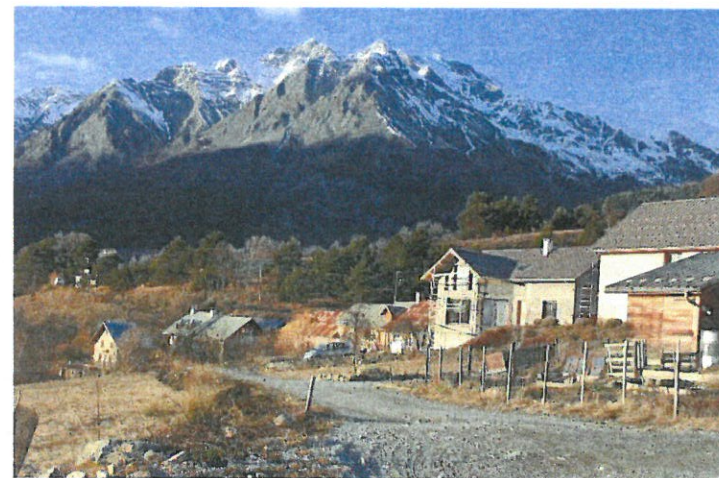
Aménager et développer tout en affirmant la forme urbaine des hameaux et leurs caractéristiques architecturales

Le territoire de Puy-Saint-Eusèbe relève de la loi Montagne. La commune ne peut donc, sauf exception particulière, prévoir un développement urbain en discontinuité des bourgs et hameaux existants. En outre, la commune est consciente de la valeur des richesses paysagères dont elle dispose. La structure urbaine en hameaux ramassés participe de cette richesse paysagère, par la forme architecturale du bâti que présentent les hameaux et par la préservation des espaces naturels que cela induit.

L'objectif de la municipalité, à travers la mise en œuvre du PLU, est de pérenniser la forme urbaine particulière en hameau qui présente deux caractéristiques essentielles : densité importante du bâti et forme architecturale imbriquée et intégrée à l'espace environnant.

La mise en œuvre du PLU doit :

- respecter la forme urbaine et architecturale des hameaux ;
- profiter des espaces disponibles existants pour densifier les zones bâties ;
- proposer l'extension de certains hameaux dans des proportions limitées, en lien avec les objectifs de la commune et dans le respect de l'existant. Ces extensions devront s'intégrer au paysage et à la topographie des sites et s'inscrire dans le prolongement de la trame bâtie existante.



Prendre en compte les risques naturels

▪ Constat

Il n'existe pas de plan de prévention des risques sur la commune. Cependant, le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels :

- Risque d'avalanches ;
- Risque de mouvements de terrain ;
- Inondation et crue des torrents ;
- Risque sismique ;
- Risque d'incendies de forêts.

▪ Objectifs

- ➔ Tenir compte des différents risques concernant le territoire dans la mise en place du projet communal ;
- ➔ Informer la population de l'existence des différents risques par l'intermédiaire du PLU ;
- ➔ Limiter l'urbanisation à vocation d'habitat à proximité immédiate des zones de risque ;

Orientation Générale de la Politique D'équipements

Améliorer le cadre de vie et conforter, pérenniser et rénover les équipements publics au regard des besoins de la population.

Poursuivre le renforcement du réseau d'eau potable.

➤ **Anticiper les besoins en équipements collectifs en fonction des perspectives de croissance démographique**

Répondre au besoin : école, salle polyvalente, mairie et réfléchir sur les zones susceptibles de recevoir ces équipements publics.

➤ **Rester dans une logique de développement durable** en urbanisant les zones où les équipements sont existants.

L'élaboration du PLU étant menée en parallèle avec l'établissement du schéma général d'Eau potable et du schéma général d'assainissement : les zones futures seront privilégiées sur les secteurs où le coût des besoins d'équipements est estimé et acceptable pour la collectivité.

➤ **Améliorer les dessertes entre quartiers, notamment pour piétons et cycles :**

Identification d'itinéraires piétons-cycles à privilégier : les sentiers de grand intérêt traversent la commune en joignant des hameaux entre eux ou en desservant des sites remarquables.

➤ **Poursuivre les aménagements pour faciliter l'utilisation des transports en commun à l'échelle intercommunale.**

➤ **Etudier, en concertation avec la communauté de Communes qui en possède la compétence, la mise en place d'équipements et d'outils permettant le développement des communications numériques.**

Orientation Générale de la Politique D'urbanisme

Assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré, en rapport avec les objectifs démographiques et économiques de la commune.

Respecter la configuration actuelle de l'urbanisation

L'urbanisation ancienne et caractéristique, constituée de nombreux hameaux, a été préservée au cours des dernières phases de développement : nouveau village, lotissement privé, constructions individuelles.

Cette organisation en hameaux marque fortement le fonctionnement de la commune et s'imprime dans le paysage en créant des touches éparses de présences humaines accueillantes sur ce territoire à la topographie difficile et au climat hivernal parfois rude. Cette organisation particulière de l'urbanisme permet également de préserver les terres agricoles, les espaces naturels et les continuités écologiques.



Enfin, elle participe de la diversité urbaine et sociale des hameaux et permet une meilleure cohésion par une intégration facilitée des nouveaux arrivants.

Il est donc primordial de conserver la configuration actuelle de l'urbanisation de la commune en faisant le choix du développement modéré des hameaux.

Le renforcement des hameaux participera également à un développement urbain respectueux des paysages ; en effet, de petites zones urbaines sont plus faciles à intégrer au tissu existant et au paysage naturel qu'une seule grande zone (surtout sur un territoire au relief très marqué comme l'est celui de Puy-Saint-Eusèbe).

Le territoire communal est très fortement touché par les risques naturels, notamment par le risque de glissements de terrain.

Conjointement au PLU, un Plan d'Indexation en Z (PIZ) des zones de risque est réalisé afin de définir les zones les moins sensibles au risque et les prescriptions à respecter. Ce PIZ a été réalisé par l'Office National des Forêt et se trouve annexé au PLU sous la forme d'un Plan des Zones Urbaines et Risques (ZUR).

Assurer un développement urbain maîtrisé et équilibré

▪ Constat

Du fait de son isolement géographique relatif et du manque d'équipements et services, Puy-Saint-Eusèbe est confrontée à une évolution démographique assez faible qui contribue au vieillissement de la population. Les arrivées irrégulières de familles nouvelles ne permettent pas de compenser ce vieillissement. Ce qui engendre des difficultés quant au maintien ou au développement des services et équipements minimum nécessaires à la population en place.

La municipalité souhaite contre balancer les tendances en proposant les conditions favorables à l'accueil plus régulier et plus diversifié de nouveaux habitants. Mais la municipalité souhaite également maîtriser et anticiper les nouvelles installations de population, de manière à gérer un développement progressif et cohérent de la commune (des hameaux) et des équipements publics.

▪ Objectifs

1. Contenir l'extension de l'urbanisation

L'extension des secteurs d'urbanisation doit tout d'abord être fonction des capacités en matière d'infrastructures et d'équipements publics, ainsi que du développement démographique souhaité pour la Commune, dans les dix à quinze prochaines années.



Ensuite, le choix des secteurs de développement sera basé sur les critères suivants :

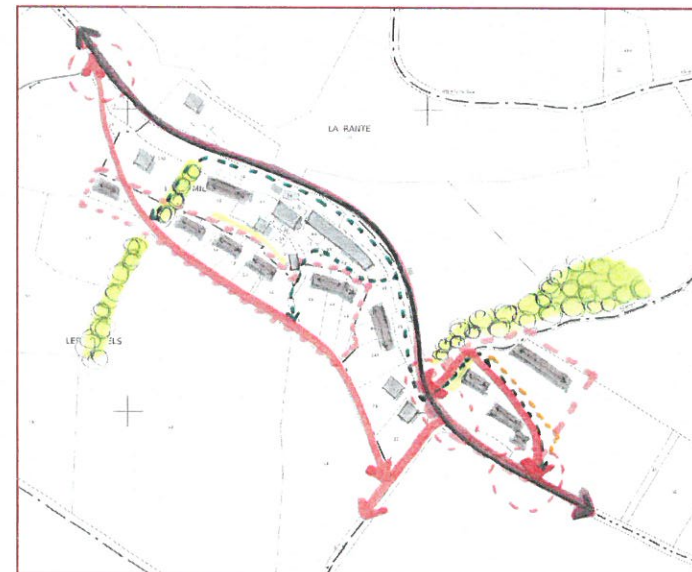
- Capacité des équipements publics, notamment de l'assainissement ;
- Protection des espaces agricoles à fort potentiel ;
- Facilité d'intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant ;
- Besoins recensés en matière de développement touristique ;
- Protection du paysage urbain ;
- Protection des paysages naturels ;

Le seuil maximal d'accueil de population nouvelle a été estimé à environ 70 à 100 habitants pour les douze prochaines années. L'ouverture des zones d'urbanisation future a été définie en fonction de cet objectif démographique.

2. Conforter le tissu urbain existant

Par souci d'économie des espaces agricoles et naturels, l'urbanisation future devra conforter la structure urbaine actuelle et le développement urbain sera strictement encadré par les orientations d'aménagement et de programmation.

A l'intérieur de l'enveloppe bâtie des hameaux, il persiste encore quelques réserves foncières qui peuvent permettre l'accueil d'espaces publics et de constructions nouvelles sous diverses formes. Par ailleurs, autour des villages, certaines parcelles présentent les conditions permettant l'accueil d'une expansion urbaine modérée.



Orientation Générale de la Politique de protection des espaces agricoles naturels et forestiers

Préserver le caractère rural du territoire communal et préserver les espaces naturels et le potentiel agricole.

▪ Constat

Le paysage de la commune est singulier, il s'en dégage une grande harmonie et des ambiances pittoresques (au sens pictural) qui reposent sur un certain nombre de contrastes :

Le relief : la moitié de la surface de la commune est en pente forte et boisée (paysage austère et fermé), l'autre en plateau agricole ouvert en balcon sur la Durance.

Un paysage « dominant & dominé » : le plateau, où se trouve l'habitat et les activités domine le lointain, avec des vues spectaculaires sur Serre-Ponçon. Il est aussi dominé par les pentes boisées et les sommets rocheux.



« Proche & lointain » : le plateau, que l'on pourrait penser uniforme, est en fait constitué de plusieurs poches, mini paysages très 'jardinés' où l'eau préside la géographie. On est à la fois en prise avec le proche (les bosquets, les petits vallons agricoles) et le lointain, les sommets alpins rocheux, les crêtes. Les trois hameaux actuels se situent dans ces zones et y développent des spécificités.

La nature et l'agriculture : les formes agricoles se dessinent avec la géographie du site et trouvent leurs limites avec des boisements ou des ruptures de pentes. Si le découpage parcellaire est parfois visible, il renforce d'autant les courbes qui expriment la cohabitation avec le milieu. Ainsi, des zones sans intervention ont leur place et participent à l'harmonie de ce paysage.

L'activité agricole, assez dynamique, occupe, exploite et entretient de nombreux espaces, certains agricoles mais d'autres qui ont un caractère intermédiaire ou peu défini entre espace naturel et agricole et qui sont utilisés comme parcours.

La commune souhaite affirmer le caractère rural de son territoire et pérenniser les activités agricoles. Ces objectifs se traduisent dans les documents d'urbanisme par des choix tranchés en matière de définition du règlement graphique et de constructibilité des terrains situés dans l'espace rural communal.

▪ Objectifs

1. Valorisation des paysages

La commune bénéficie d'une variété paysagère de grande qualité qu'il convient de préserver. La dimension paysagère devient un enjeu majeur de la gestion de l'espace. Les paysages constituent l'héritage de générations entières qui ont façonné, modelé les milieux naturels par leurs pratiques, notamment agricoles. Il s'agit d'un bien public, à gérer et sauvegarder au même titre que d'autres ressources naturelles.

Les paysages, composantes majeures du patrimoine rural, expliquent en grande partie l'attractivité du département haut alpin. L'enjeu est donc de trouver les moyens de permettre leur développement et leur évolution tout en gardant leur qualité, leur valeur patrimoniale et leurs spécificités.

Il s'agit donc dans le cadre de l'élaboration de PLU de bien identifier les éléments du paysages, les sites et les secteurs à protéger absolument ou à mettre en valeur pour des motifs divers d'ordre esthétique, historique ou écologique, tout en comprenant les risques qui les menacent¹.

Globalement il serait important de veiller à la conservation et à l'entretien de la qualité et de l'esthétique paysagère qui fait aujourd'hui l'attrait de la commune.

L'aspect « balcon de la commune sur le lac de Serre-Ponçon » doit être mis en valeur en soignant l'insertion des bâtis, pour que les constructions des derniers arrivés ne nuisent pas aux précédents. Il paraît intéressant d'utiliser les courbes de niveau, d'éviter le mitage des pentes, de définir des orientations d'aménagement.²

2. Préserver les espaces naturels remarquables

Le territoire communal présente un faciès naturel et rural prépondérant et très qualitatif. Le territoire compte, notamment en sa partie Nord et ouest, de grands espaces naturels, en partie boisés ; il comporte également sur l'espace habité et cultivé de grandes haies linéaires, des bosquets en « tâches », des haies bocagères qui animent le paysage et qui participent d'un maillage naturel constituant au final des continuités écologiques importantes pour la faune et la flore.



¹ Source Porté à connaissance

² Source Parc National des Ecrins

Quelques zones humides linéaires ou isolées, recensées lors du diagnostic, méritent également une protection.

La commune souhaite préserver ces divers espaces naturels (bois, haies, zones humides, etc...) qui participent du maintien de la biodiversité sur le territoire communal.

Pour certains de ces espaces naturels où l'activité agricole est présente, le PLU doit proposer des dispositions qui permettront tout à la fois de maintenir une activité agricole, essentielle pour l'entretien de l'espace, et de préserver la sensibilité écologique ou paysagère des milieux concernés.

3. Préserver les terres agricoles cultivées

Le territoire agricole est restreint mais il a fait l'objet d'un aménagement foncier qui a permis d'améliorer les structures parcellaires et les conditions d'exploitation. Malgré la rudesse du climat et les conditions topographiques difficiles, ces améliorations ont favorisé l'installation de plusieurs jeunes agriculteurs. Les meilleures terres agricoles sont situées sur le plateau habité, au contact des bourgs et hameaux. Les parcelles cultivées devront être préservées et un équilibre devra donc être recherché entre le développement urbain et la protection de l'outil agricole.

4. Préserver le patrimoine bâti en milieu rural

○ CABANONS

Encourager la restauration (identique à la construction d'origine) des cabanes et l'entretien ou la plantation de nouvelles vignes et protéger le site des Intrins de tout aménagement. Le site étant traversé par la RD 741, il pourrait avantageusement être valorisé pour le cheminement des visiteurs, avec une lecture pédagogique.

○ HAIES

- Imposer qu'en cas de réalisation de haies, les espèces végétales choisies fassent partie des espèces locales (proscrire thuya, épicéa, sapin bleu, laurier, ...), privilégier érable, mélèze, pin sylvestre, pin à crochets, sapin pectiné.
- Eviter la pose de clôture préjudiciable au déplacement de la faune au profit d'une haie dense feuillue diversifiée.



ORIENTATION GENERALE DE LA POLITIQUE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La richesse de la commune de Puy Saint Eusèbe se traduit en particulier par l'existence de divers périmètres de protection de l'environnement et d'inventaires de biodiversité, à savoir : le réseau Natura 2000 (ZICO, site éligible au réseau Natura 2000), l'inventaire ZNIEFF. Il s'agit d'identifier et de protéger ces zones naturelles et les espaces boisés.

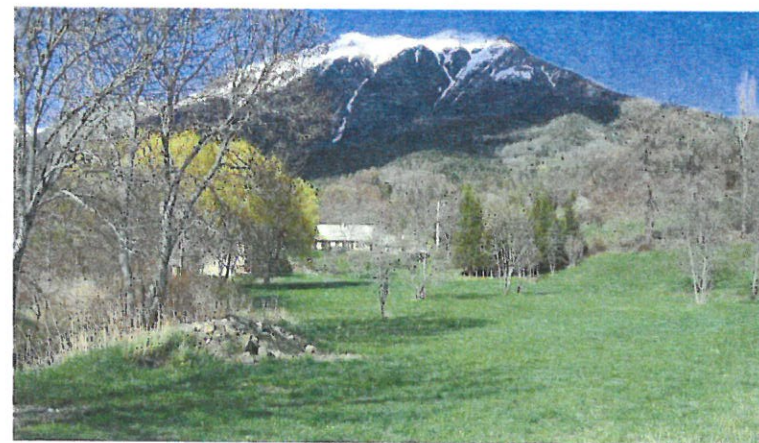
Eviter la fermeture des milieux pour protéger la diversité des espèces. Réfléchir à une meilleure utilisation et un meilleur entretien de la forêt privée. Un équilibre des surfaces entre espaces ouverts et fermés doit être recherché, notamment aux abords des différents hameaux de la commune, où la fermeture du paysage par les ligneux gagne du terrain.

Préserver les continuités écologiques ainsi que les milieux humides ; Maintenir la forme urbaine en hameaux disjoints les uns des autres permet d'assurer en partie la préservation des continuités écologiques.

Identifier, recenser et protéger les espaces naturels, agricoles participant au maillage des continuités écologiques.

Le diagnostic territorial préalable à la révision du PLU a permis d'identifier, de recenser et de qualifier les espaces naturels et agricoles participant au maillage des continuités écologiques. Ces espaces ont vocation à être protégé afin d'assurer la pérennité des continuités écologiques sur le territoire communal.

Il convient donc de les prendre en compte dans le projet de développement communal.



Cet objectif se traduit part :

- un règlement du PLU qui impose une importante diversité biologique par l'intermédiaire de son article 13 notamment ;
- la protection des zones agricoles et des espaces boisés ;
- La protection des grands espaces naturels ;
- la protection des zones humides ponctuelles et linéaires ;

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

A. RAPPEL DIAGNOSTIC

Estimation de la population

Le recensement de 2005 indique que la population est de 120 habitants. D'après le nombre de logements réalisés depuis ou en cours de construction, la commune estime la population 2011 à environ 130 habitants.

Besoins en termes de logements :

- pour maintenir la population à son niveau actuel (point mort) en tenant compte du desserrement des ménages, du renouvellement du parc, et de la vacance : sur la période 2010-2020, le nombre de logements nécessaires pour maintenir le niveau de population de serait de 1 logement par an. Pour une période de 12 ans, **12 logements nouveaux** sont donc nécessaires afin de compenser la décohabitation ;

Explication du calcul :

En 1999 : le nombre d'habitant par logement était de 3,1. Ce taux diminue et atteint 2,6 en 2005 : soit une baisse de 0,5. Pour loger le même nombre d'habitant (120 en 2005 ; 46 logements) en 2015 il faudrait 57 logements (soit 10 de plus).

- afin de permettre un accroissement de population suffisant pour dynamiser la vie sur la commune toute l'année : la municipalité souhaite permettre une croissance d'environ 2,5% par an en moyenne, soit une population supplémentaire de 45 à 50 habitants environ sur 12 ans. Pour atteindre cet objectif, **une vingtaine de logements nouveaux** seraient nécessaires sur la base d'une moyenne de 2,5 habitants par logement.

En tenant compte de la décohabitation, les besoins en termes de logements permanents sont donc au total de 32 logements nouveaux pour une période de 12 ans.

- pour intégrer l'importance des résidences secondaires sur la commune les surfaces disponibles à la construction devront être adaptées. D'après la tendance constatée entre 1990 et 2005 : les résidences secondaires représentent plus de la moitié des constructions.

En conséquence, pour disposer de 32 résidences principales nouvelles, le PLU doit permettre la construction de 65 logements au total.

ENJEUX :

- **Maintenir voire développer la croissance démographique afin de pérenniser les équipements et services existants ;**
- **Tenir compte de l'attrait de la commune pour les résidences secondaires.**
- **Créer les conditions permettant d'équilibrer la population permanente et la population secondaire**
- **Préserver le patrimoine bâti et la qualité des paysages.**

B. ORIENTATIONS COMMUNALES POUR L'HABITAT

A- Continuer à accueillir de nouveaux habitants et renouveler la population :

La commune souhaite attirer de nouveaux habitants tout en utilisant de manière économe l'espace, en respectant la configuration de l'urbanisation - la qualité architecturale et en diversifiant les formes d'habitat.

La municipalité ne souhaite pas bouleverser l'image rurale que possède encore Puy-Saint-Eusèbe ;

Il s'agit donc de prévoir un développement raisonné et durable qui ne remette pas en cause de façon irréversible les atouts de la commune :

- En privilégiant l'extension des zones urbanisées existantes, lorsque les risques naturels le permettent, plutôt que la création de surfaces urbanisables nouvelles.
- En proposant un développement maîtrisé, organisé et qualitatif des hameaux, afin de permettre de répondre à la demande de logement, tout en conservant la tranquillité et la qualité architectural des hameaux.
- En se fixant un objectif maximum de 180 habitants en 2024 soit 50 résidents de plus et donc 18 à 20 nouvelles résidences principales sur une période de 12 ans auxquelles il faut ajouter 1 logement par an pour compenser l'éventuelle décohabitation. Soit un total de 32 résidences principales en 12 ans. En y ajoutant les résidences secondaires qui représentent plus 50 % des constructions neuves, le PLU doit envisager et permettre la réalisation d'environ 65 habitations nouvelles.

B- Diversification de l'habitat et mixité sociale

Afin de conserver une population jeune et de maintenir des résidents permanents, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements nouveaux pour satisfaire toutes les classes d'âges, y compris les jeunes qui, le plus souvent, recherchent un logement locatif ou une accession à un prix abordable.

Compte tenu de la taille de la commune, et de son éloignement relatif des bourgs plus importants, celle-ci ne pourra pas compter uniquement sur l'initiative privée pour produire des logements locatifs ; la commune devra éventuellement s'investir de cette mission, dans la mesure de ses moyens, pour générer une offre locative, soit par la réhabilitation de bâtiments existants soit par la construction de programme neuf.

C- Favoriser une cohérence architecturale sur la commune

○ Qualité architecturale des extensions

- Rechercher le plus de cohérence possible dans le parti pris architectural dans un même hameau et le retranscrire dans le règlement (affirmer le nouveau bâti, dans le respect du bâti ancien, réfléchir aux volumes, aux ouvertures, au sens de faîtages, ...)

L'aspect extérieur des constructions est réglementé de façon à permettre aux hameaux de se moderniser tout en conservant leurs caractéristiques bâties.

- Anticiper sur la mise en œuvre des zones à urbaniser en respectant l'organisation sous forme de hameau et en réglementant l'intégration à la pente.

○ Qualité architecturale des restaurations

La rareté du foncier urbanisable doit faire privilégier une attitude d'entretien et de restauration du patrimoine bâti existant. Le bâtiment doit être considéré dans son paysage, il ne doit pas être pris isolément, il n'est qu'un élément de l'aménagement du village.

Utiliser les matériaux et les techniques adéquates pour entretenir et restaurer le patrimoine.

- Encourager l'utilisation des énergies renouvelable dans l'habitat

La réduction des émissions de gaz à effet de serre passe par une réduction des consommations énergétiques des logements. Il est donc important de développer l'usage des énergies non fossiles. A condition que les dispositifs utilisant les énergies renouvelables ne génèrent pas de nuisances pour les habitations voisines.

→ **Favoriser la récupération et une gestion économe des eaux pluviales**

Le PLU impose aux nouvelles constructions et aménagement une gestion raisonnée des eaux de ruissellements qu'ils génèrent. Des techniques alternatives de gestion et de récupération sont favorisées et/ou imposées.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

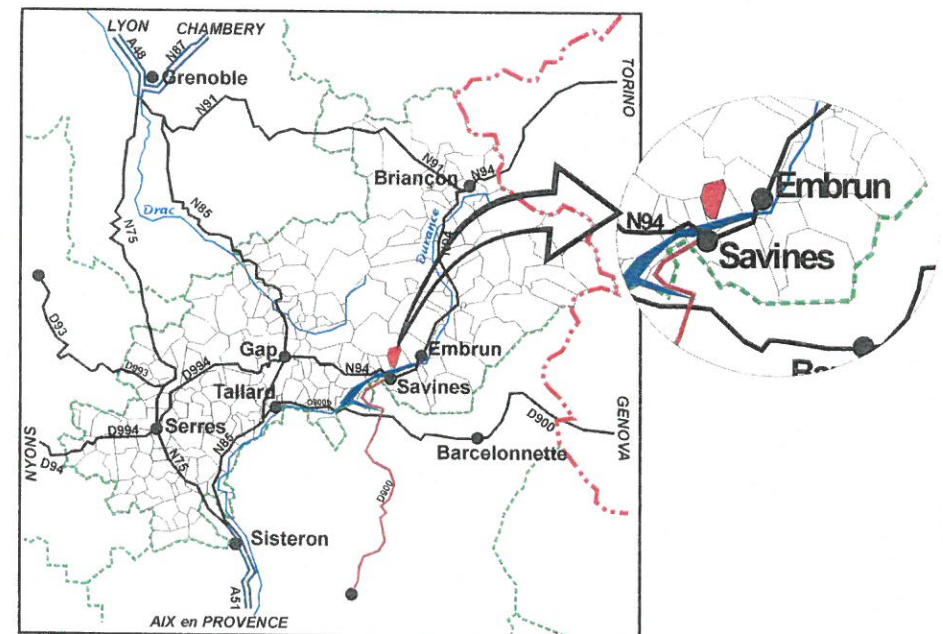
A. RAPPEL DIAGNOSTIC

La commune de Puy-Saint-Eusèbe est située à l'écart de tous les grands axes de déplacements et des infrastructures de transports. La nationale 94 se situe au sud de la commune et relie Gap (à 35km) à Embrun (8km de Puy St Eusèbe). Mais la situation géographique de la commune et sa topographie difficile ne permettent pas d'envisager une amélioration de cette situation.

- **Les routes départementales 9 et 741** constituent les deux axes principaux. En effet, l'ensemble de la circulation de la commune y débouche et les hameaux se sont implantés à proximité immédiate de ces axes.
- **Les routes départementales 641 et 109** desservent la partie est de la commune.
- Il n'existe pas de transport en commun régulier hormis le ramassage scolaire organisé par le Conseil Général qui peut être utilisé par les particuliers.

ENJEUX :

- Adapter le projet communal à cette situation d'isolement qui ne peut être améliorée ;



Situation du territoire de la commune de Puy St Eusèbe

B. ORIENTATIONS COMMUNALES

- **Fonctionnement urbain - Déplacements**

- Le projet de la municipalité en termes de développement démographique reste adapté et proportionné aux équipements communaux en matière de transports et déplacements ;
- La préservation de la configuration urbaine en hameau permet de limiter les besoins en nouvelles infrastructures ;
- La commune aménagera les voies communales existantes dans la mesure de ses moyens ;

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

La commune met en œuvre toutes les possibilités liées à ses propres compétences et à ses moyens financiers pour permettre le développement et la densification dans les hameaux et quartiers du réseau de communication numérique haut-débit.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

La commune de Puy-Saint-Eusèbe, compte tenu de sa taille, de sa nature rurale et de son éloignement des centres urbains, n'a pas vocation à accueillir des équipements commerciaux de grandes dimensions.

Cependant afin d'accompagner le développement démographique souhaité dans le cadre du projet de PLU, il est nécessaire d'envisager, de favoriser et de permettre l'implantation et le développement de commerces de proximité au cœur des hameaux.

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

A. RAPPEL DIAGNOSTIC

a. Agriculture

Parmi les activités recensées, l'agriculture est l'une des principales sinon la principale. Et son rôle ne se limite pas au nombre d'emplois directs ou induits qu'elle génère.

Bien au-delà des seuls critères comptables quantifiables, l'agriculture est l'activité qui a modelé les paysages de PUY SAINT EUSEBE, construit les hameaux, cherché les sources, ... **entretenu l'espace.**

Ce rôle perdure aujourd'hui.

Plus que jamais, alors que les friches et la forêt gagnent du terrain, cet entretien de l'espace est indispensable à la préservation des richesses naturelles et paysagères du territoire.

ENJEUX :

- **Le maximum doit donc être fait pour permettre la pérennisation et le développement de l'activité agricole.**
- **L'agriculture, elle aussi, doit respecter l'environnement dans lequel elle évolue et doit s'adapter aux contraintes édictées par le PLU pour la protection des paysages, des ressources naturelles et des continuités écologiques.**
- **Engager une réflexion avec les agriculteurs et les nouveaux jeunes souhaitant s'installer comme exploitant agricole sur la commune afin de maintenir et préserver l'outil agricole et préserver les espaces de pâtures**

b. Activités économiques autres

PUY SAINT EUSEBE n'a certes pas vocation à recevoir des activités importantes, compte tenu de son environnement et des contraintes physiques du territoire (les reliefs doivent être préservés, certains secteurs sont soumis à un risque de glissement de terrain) ;

En revanche, certains secteurs d'habitat adaptés, de taille réduite, pourraient recevoir quelques activités économiques.

ENJEUX :

- **Maintenir un tissu économique suffisant ;**
- **Offrir les services de proximité permettant à la population de se maintenir ;**
- **Limiter les besoins en déplacements vers d'autres communes.**

B. OBJECTIFS

a) Agriculture

- Préserver les espaces agricoles cultivés.
- Prendre en compte les exploitations existantes et leur diversité d'activité.
- Pérenniser les exploitations existantes et éventuellement permettre l'installation de nouvelle structure.
- Tenir compte des contraintes physiques et naturelles subies par l'activité agricole (topographie, climat, etc.).

b) Activité économiques autres

- Permettre l'accueil d'entreprises artisanales ou de services dans les secteurs constructibles ;
 - En répondant aux besoins des personnes souhaitant développer une activité sur la commune,
 - En imposant des prescriptions spécifiques pour favoriser une intégration paysagère et environnementale,
 - En favorisant l'activité économique autre qu'artisanale (petite hôtellerie, restauration, ...).
- Développer les commerces de proximité pour répondre aux besoins, favoriser la mixité des fonctions et réduire les déplacements des habitants ;
- Renforcer l'emploi local.

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

▪ Constat

Depuis l'approbation du POS en 1999, il n'y a eu aucune extension d'urbanisation autour des hameaux, seuls quelques constructions nouvelles ont été réalisées au secteur du nouveau village et en zone agricole. La commune n'a donc pas connu de réelle consommation foncière ni de phénomène d'étalement urbain.

Cette situation a permis la préservation des paysages et des espaces agricoles et naturels de la commune. Le projet exprimé par la municipalité dans le cadre du présent PLU consiste à programmer un développement démographique et urbain qui permette de pérenniser cette situation.

En 2000, la commune a engagé une procédure de remembrement agricole. Au cours de cette opération, elle s'est interrogée sur l'opportunité et la possibilité de constituer des réserves foncières pour la réalisation d'un lotissement communal et pour l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs. Même si le projet de lotissement communal est en partie remis en question en raison des risques naturels, la commune a donc déjà pris en compte la dimension de la gestion économe de son territoire.³

▪ Objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le diagnostic territorial a montré que sur la zone urbaine actuelle, qui représente environ 14 ha, sont recensés environ 120 logements. Soit une moyenne de 8,6 logements à l'hectare.

Si l'on focalise l'attention sur le secteur du nouveau village qui présente un urbanisme pavillonnaire « étalé » et qui a reçu l'essentiel des constructions nouvelles de ces 3 ou 4 dernières décennies, la moyenne est plutôt de 6 à 7 logements à l'hectare. (45 à 50 habitations sur 7 ha).

La municipalité est consciente que ce type d'urbanisation est coûteux en équipements publics et en consommation foncière. L'objectif de la commune est donc de tendre vers une forme d'urbanisation nouvelle permettant d'atteindre 10 à 15 logements à l'hectare.

³ Source PaC

▪ **SYNTHESE DES MOYENS MIS EN OEUVRE**

- Limiter le développement urbain aux terrains situés à proximité immédiate de certains hameaux ;
- Ne pas limiter le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Ne pas imposer de prospects trop importants ;
- Créer un secteur agricole inconstructible sur les zones agricoles les plus sensibles afin de limiter le mitage de l'espace agricole ;

ANNEXE

ARTICLES L.121.1 ET L.110. DU CODE DE L'URBANISME

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 SRU modifié par loi 2010-788 du 12 juillet 2010 – ENE)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L.110 du Code de l'Urbanisme (Loi n° 83-8 du 7/01/1993 modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8 (Loi Grenelle 1))

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.