

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **SAINT-CREPIN**

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 : 18 Février 2005

Modifié (M1) le : 21 Avril 2006

Modifié (M2) le : 15 Février 2008

Modifié (M3) le : 18 Septembre 2009

Révision simplifiée (RS1) du : 18 Septembre 2009

Révision simplifiée (RS2) du : 26 Aout 2011

Modifié (M4) le : 7 Mars 2014

Révision simplifiée (RS3) du : 7 Mars 2014

Révision simplifiée (RS4) du : 7 Mars 2014

REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 25 Mai 2018

Jean-Louis QUEYRAS, Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 28 Juin 2019

Jean-Louis QUEYRAS, Maire



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

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

Sommaire

| | |
|---|----------|
| LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES | 1 |
| 1. Les grands objectifs | 1 |
| 2. Les objectifs opérationnels | 3 |
| LA CARTOGRAPHIE | 2 |
| LES ORIENTATIONS GENERALES | 4 |
| 1. Les politiques | 4 |
| 2. Les orientations thématiques | 6 |
| 3. Les objectifs chiffrés | 10 |

Les objectifs d'aménagement et de développement durables

1

Longtemps marqué par des conditions de vie difficiles, autrefois très dépendantes de l'activité agricole, Saint Crépin, petite commune de montagne, a connu au cours du siècle dernier une prospérité relative liée au développement de l'industrie. Comme les habitants des communes de la région, les saint-crépinois ont d'abord connu l'exode rural avant de pratiquer la pluriactivité comme ouvrier-paysan puis à partir des années 1970 comme employé des stations de sports d'hiver voisines. Ainsi ont-ils pu envisager plus sereinement de rester au pays.

Avec l'industrie métallurgique et le tourisme, s'est notamment développée l'activité artisanale et du BTP au travers d'entreprises locales importantes, drainant une main d'œuvre extérieure et étrangère (Charles QUEYRAS TP, TRAME, LAVIGNA, ...).

L'agriculture a su par le passé valoriser, à côté des produits de l'élevage ovin, les produits locaux propres à la région (maraîchage, variétés locales ou adaptées de fruits comme la poire Verte Longue, la Bonne Louise, la Royale, ..., produits de la vigne...).

L'activité agricole et pastorale a également contribué à domestiquer la montagne et a laissé dans le paysage de nombreux témoignages.

Dans un contexte économique difficile, la commune doit trouver un nouveau souffle. C'est l'objet de ce PLU.

1. Les grands objectifs

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

1. Maintenir, conforter et développer l'activité économique locale

A l'origine très agricole, Saint-Crépin a bénéficié du développement industriel des communes voisines (la Roche de Rame et l'Argentière-La-Bessée) ainsi que du développement touristique des stations de ski de Vars et Risoul, fixant ainsi les familles sur place et limitant l'exode rural vers Marseille ou Lyon.

La commune en a profité pour installer des entreprises qui pour certaines d'entre elles connaissent aujourd'hui une notoriété dépassant les frontières départementales.

Le maintien et le développement des activités existantes et d'une population active locale est un axe prioritaire pour la municipalité.

2. Maîtriser l'urbanisation

Centrée autour du vieux village de Saint-Crépin, dominant la Durance, la commune regroupe pas moins de vingt et une localités réparties sur les deux rives de la Durance. L'urbanisation récente s'est principalement développée autour du bourg, de façon un peu aléatoire, mêlant résidentiel et activités.

Les contraintes liées aux risques naturels (PPR) ou l'absence d'équipements et notamment de réseaux dans certains secteurs limitent fortement les possibilités de construire.

Aussi devient-il nécessaire aujourd'hui de maîtriser davantage l'urbanisation.

3. Préserver et valoriser les richesses et ressources naturelles et culturelles

Saint-Crépin dispose de richesses naturelles et culturelles patrimoniales indéniables : le soleil, l'eau, l'air, le sous-sol, la nature (station de genévriers thurifères), le bâti ancien (vieux village, hameaux d'estive, chalets d'alpage), l'architecture contemporaine (immeuble labellisé "Patrimoine du XXème siècle" Le Barry).

Conscient de toutes ces richesses, Saint-Crépin doit poursuivre de les valoriser dans un esprit de développement durable.

La cartographie

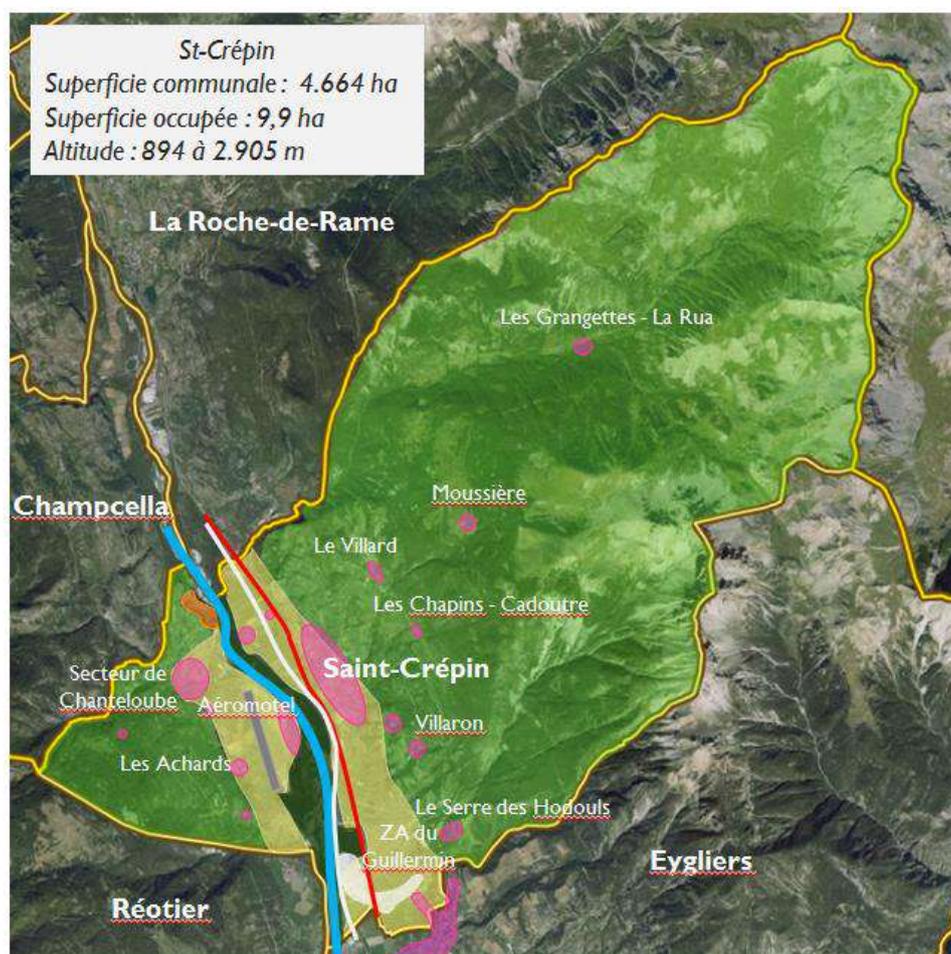
2

Commune de Saint-Crépin

Organisation du territoire communal

Espace communal de Saint-Crépin

-  Relief : milieux divers (boisements, roche, alpages)
-  Ripisylve de la Durance
-  La Durance
-  Espace agricole essentiellement (plaine)
-  Zones urbanisées
-  Zone artisanale
-  Aéroport
-  Carrière
-  RN94
-  Voie ferrée



2. Les objectifs opérationnels

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

1. Maintenir, conforter et développer l'activité économique locale

Maintenir, développer l'activité locale, accueillir de nouvelles entreprises

Conforter et développer l'emploi sur place

Favoriser la croissance démographique et l'accueil des nouveaux arrivants

2. Maîtriser l'urbanisation

Densifier l'urbanisation existante, favoriser le renouvellement urbain

Maîtriser la consommation d'espaces, prioriser le développement urbain

Adapter le développement urbain aux équipements collectifs existants et les accès

Améliorer la qualité architecturale

3. Préserver et valoriser les richesses et ressources naturelles et culturelles

Préserver le cadre de vie

Préserver les richesses et ressources naturelles, paysagères et patrimoniales

Préserver l'espace agricole et naturel

Valoriser le territoire comme support d'une activité touristique

Les orientations générales

1. Les politiques

- Densifier l'urbanisation récente existante
 - Développer les espaces d'accueil d'activités artisanales et/ou industrielles
 - Aménager les espaces publics
-
- Créer un réseau d'assainissement collectif aux hameaux du Villard et des Chapins
 - Améliorer la gestion des eaux pluviales
 - Améliorer le réseau d'eau potable et d'assainissement
 - Etendre l'école et la cantine
 - Créer des espaces de stationnement, améliorer la voirie
-
- Permettre/faciliter le renouvellement urbain dans le village et les hameaux
 - Renforcer l'urbanisation du village/bourg
 - Maitriser l'urbanisation sur l'habitat périphérique du bourg et dans les hameaux
 - Procéder par opérations d'aménagement d'ensemble
 - Améliorer la qualité architecturale
-
- Préserver l'espace agricole
 - Veiller à la qualité architecturale et paysagère (insertion dans le site des constructions, traitement des abords, clôtures, soutènements, ...)
 - Préserver les perspectives sur le vieux village, les hameaux et les éléments patrimoniaux
-
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel/écologique (stations de genévriers thurifères)
 - Définir des pôles de développement prioritaire (le village)
-
- Maintenir et protéger les terres agricoles
 - Eviter le mitage
 - Veiller à l'interface entre exploitations agricoles et urbanisation
 - Permettre les évolutions et la diversification des exploitations (agri-tourisme)
-
- Préserver les espaces forestiers d'intérêt écologique (stations de genévriers thurifères)
 - Maintenir le pastoralisme
 - Mettre en valeur la forêt comme support de développement touristique
-
- Protéger les réseaux hydrauliques naturels et les zones humides
 - Redéfinir les trames vertes à l'échelle communale

Politiques
d'aménagement

Politiques
d'équipement

Politiques
d'urbanisme

Politiques des
paysages

Politiques de
protection des
espaces naturels

Politiques de
protection des
espaces agricoles

Politiques de
protection des
espaces forestiers

Politiques de
préservation et
remise en bon état
des continuités
écologiques



- Zonage
- Règlement
- Politiques foncières
- Emplacements réservés (ER)
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- L 151-19 et L 151-23 du CU (protections patrimoniale et paysagère)
- 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
- Cahier de recommandations/prescriptions architecturales



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



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



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



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



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

2. Les orientations thématiques

- Accueillir une population nouvelle
- Permettre la construction de logements en diversifiant l'offre
- Favoriser la réhabilitation du bâti existant et la rénovation des logements

L'habitat

- Accompagner la politique intercommunale de déplacements (navette, ...)
- Encourager le covoiturage

Les transports et déplacements

- Favoriser la transition énergétique dans les bâtiments publics (réseaux de chaleur, efficacité énergétique, ...) et privés
- Promouvoir les énergies renouvelables (hydroélectricité, solaire, etc.)
- Limiter les pollutions lumineuses

Les réseaux d'énergie

- Accompagner et soutenir le développement des communications numériques

Le développement des communications numériques

- Néant

L'équipement commercial

- Favoriser le développement d'emplois sur la commune
- Développer la/les zones d'activités économiques
- Développer les activités de carrières (blocs et granulats)
- Développer la production d'énergies renouvelables
- Favoriser la mixité fonctionnelle urbaine
- Renforcer les services et commerces de proximité
- Préserver l'agriculture et faciliter son évolution
- Permettre l'installation de nouveaux agriculteurs
- Développer/améliorer l'offre d'accueil touristique
- Développer les activités liées au tourisme vert et culturel

Le développement économique

- Conforter et développer les activités liées à l'aérodrome
- Conforter l'activité de sports d'eau vive
- Mettre en valeur les circuits de randonnées pédestres, VTT et de découverte (sentier du génévrier thurifère, sentier de découverte du village, sentier de découverte géologique,...), les sites d'escalade

Le développement des loisirs



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



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



- Règlement
- Normes de constructions (RT)



- Politiques supracommunales



- Zonage
- Règlement



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



- Politiques intercommunales

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

1. Bilan du PLU actuel

La densité actuelle dans le PLU de 2005

| Zones urbanisées | Surfaces des zones urbanisées (Ha) | Nombres de logements | Surfaces disponibles (ha) |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Ua - Centres anciens | 9,46 | 338 | 0,19 |
| U - Périphérie | 34,96 | 184 | 13,51 |
| AU - Le Larais | 2,19 | 0 | 2,19 |
| Total | 46,61 | 522 | 15,89 |

- Dans les centres anciens, la densité actuelle est de **36 logements/ha** soit 275 m² par logement.
- Dans les zones U, d'habitat périphérique des centres anciens, la densité actuelle est de **8,67 logements/ha** soit 1.160 m² par logement.

Les surfaces résiduelles dans le PLU de 2005

- La surface disponible dans les centres anciens (**zones Ua**) est de 0,19 ha (1.850 m²), ce qui peut correspondre à la création de 5 logements supplémentaires (base de 400 m² par logement).
- La surface disponible dans les **zones U** est de **13,51 ha**, ce qui peut correspondre à la création de 150 logements supplémentaires (base de 900 m² par logement). Ceci correspond à un accroissement de population (résidents permanents) de **300 personnes** (150x2 personnes).
- La surface disponible dans la zone AU du Larais est de **2,19 ha**, ce qui peut correspondre à la création de 24 logements supplémentaires (moyenne de 11 logements à l'hectare [900 m²/logt]), soit une augmentation de **48 personnes** supplémentaires.

Dans le PLU actuel, la capacité d'accueil d'une nouvelle population est estimée à **358** (10+300+48) personnes pour **15,9 ha de surfaces disponibles**.

- La surface disponible dans les zones destinées aux activités, qu'elles soient artisanales, commerciales ou industrielles (**zones Ue**) est de 1,2 ha.

2. Consommation de l'espace depuis les 12 dernières années

L'analyse de la consommation de l'espace en matière d'habitat sur les douze dernières années (2004-2015) montre que la surface moyenne par logement est de **840 m² (11,92 logts/ha)**. Dans l'esprit de la loi, il faut être plus vertueux.

Sur la période, la consommation de l'espace pour l'habitat est de **6,3 ha**.

Sur le même laps de temps, ce sont **6,5 ha** consommés pour de l'activité économique :

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| HABITAT | 62 913 m ² |
| ARTISANAT/INDUSTRIE | 42 857 m² |
| EQUIPEMENT | 9 336 m ² |
| COMMERCES | 619 m ² |
| AGRICOLE | 12 209 m ² |
| TOTAL | 127 934 m² |

3. En conclusion

Rappel: la densité **nette moyenne** en zone U pour l'habitat (hors centre ancien) est de **8,67 logements à l'hectare**.

Sur les 12 dernières années, la densité nette moyenne des constructions est de **11,92 logements à l'hectare**.

Afin de modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain, le PADD projetée, 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 et opérations d'aménagement d'ensemble),
 - La réhabilitation du bâti existant

- De lutter **contre l'étalement urbain** en optant pour :
 - Un objectif démographique réaliste et modéré,
 - Un souci de préservation des terres agricoles et naturelles,
 - Une meilleure cohérence entre urbanisation et capacité d'équipement,
 - Une volonté de réduire les espaces constructibles du PLU.

La densité **nette moyenne** des logements dans les nouvelles opérations devrait approcher (à minima) les **12,5 logements à l'hectare**.

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 d'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. Les objectifs chiffrés

Objectif démographique à 12 ans : 873 personnes

Rappel : 1999 : 541 hab, 2007 : 592 hab, 2012 : 653 hab, 2016 : 723 hab

Population permanente supplémentaire
attendue

+ 150 personnes

BESOINS EN LOGEMENTS (Habitat)

| | |
|---|-------------------------|
| Nombre de résidences principales (RP) supplémentaires nécessaires (2 personnes par logement) | + 75 RP |
| Nombre de résidences secondaires (RS) | + 10 RS supplémentaires |
| Gîtes | + 5 Gîtes |
| Desserrement (logements suppl. nécessaires à population constante) | + 48 (+ 3,8 logts/an) |

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Total de logements supplémentaires | + 138 logements |
|------------------------------------|-----------------|



| | |
|---|------------------|
| Dont dans le bâti existant | +/- 15 logements |
| Dont sur des terrains non construits ou à densifier | + 123 logements |

| | |
|--|--------------------|
| Soit une superficie de terrains constructibles de (avec densité nette retenue égale à 12,5 logements/ha) | +/- 9,8 ha |
| Coefficient de viabilisation (x 20 %) | +/- 11,8 ha |

BESOINS EN FONCIER ECONOMIQUE (Activités)

| | |
|--|-------------------------|
| Nombre de lits touristiques supplémentaires vraisemblables | + 150 lits touristiques |
|--|-------------------------|

| | |
|--|-----------------|
| Objectif à satisfaire (superficies, typologie) | +/- 5 ha |
|--|-----------------|

INCIDENCES SUR LES RESEAUX

| Population | Actuelle | | Augmentation | Attendue | |
|---------------------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|---------------------|
| | | Taux de remplissage | | | Taux de remplissage |
| En résidences principales | 723 | 100% | + 150 | 873 | 100% |
| En résidences secondaires | 1.016 | 80% | + 40 | 1.056 | 80% |
| En lits touristiques | 550 | 80% | + 150 | 700 | 80% |
| TOTAL | 2.289 | 1.976 | + 340 | 2.629 | 2.278 |

| | |
|--|------------------------|
| En pointe théorique attendue | 2.629 personnes |
| En pointe fonction du taux de remplissage | 2.277 personnes |

| | |
|-------------|---|
| Eau potable | Ressource actuelle : 241.265 m ³ /an ➔ 3.305 personnes (réf. 200l/j/pers.) Sources : <ul style="list-style-type: none"> - Source des Grangettes (prélèvement autorisé) : 193.450 m³/an ➔ environ 2.650 personnes - Source de la Pierre Goutoire (prélèvement autorisé) : 31.390 m³/an ➔ 430 personnes - Sources des Corbeaux (prélèvement autorisé) : 16.425 m³/an ➔ 225 personnes |
|-------------|---|

| | |
|----------------|---|
| Assainissement | 2 stations d'épuration : <ul style="list-style-type: none">• STEP de Chanteloube : 300 EH (Rive droite de Durance)• STEP de Guillestre : 24.000 EH à laquelle sont reliées les communes d'Eygliers, Guillestre, Montdauphin, Risoul et St-Crépin |
|----------------|---|

| | |
|-------------|------------------|
| Electricité | Pas de problèmes |
|-------------|------------------|