



## UN TERRITOIRE D'IDENTITÉS

### FEUILLET 1

Des ménages vieillissants  
questionnant l'offre de  
logements

### FEUILLET 2

Un Habitat entre  
patrimoine et confort

### FEUILLET 3

Un territoire de tourisme  
et de villégiature

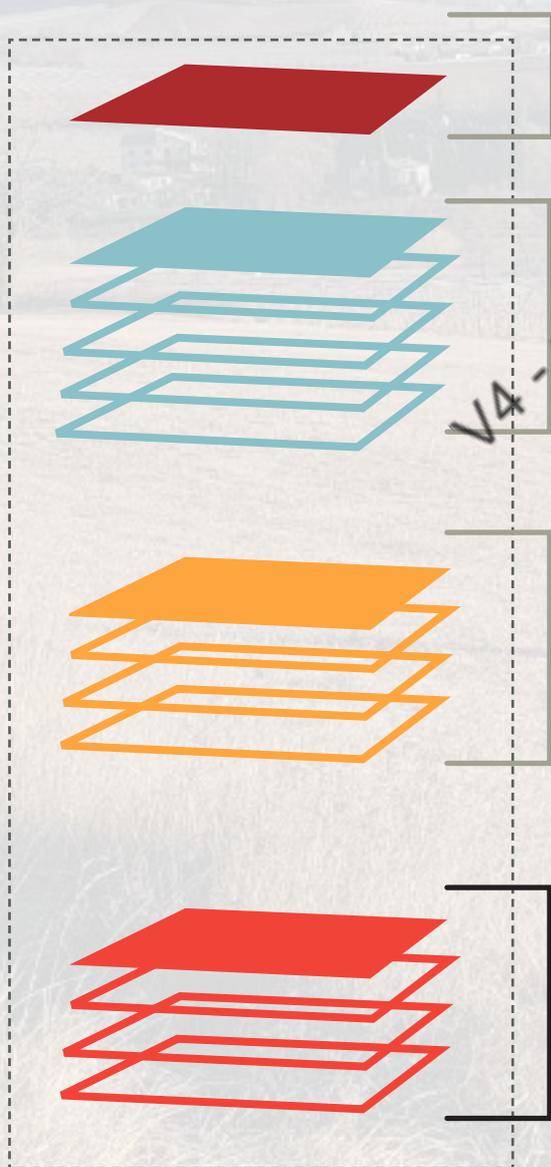
# UN DIAGNOSTIC, POURQUOI?

- > Pour mettre en évidence des éléments qui relient les 60 communes du Sisteronais-Buëch,
- > Analyser les raisons d'un attachement du Sisteronais-Buëch à son environnement,
- > Et comprendre les enjeux auxquels le territoire doit faire face.

## RÉALISÉ COMMENT ?

- > Par des explorations territoriales ;
- > Des rencontres avec les actrices et acteurs du territoire ;
- > Des ateliers avec élues, élus, habitantes et habitants ;
- > Un Bus Tour de trois jours avec les élues et élus ;
- > Des échanges avec les techniciennes et techniciens.

## COMMENT LE LIRE ?



### INTRODUCTION

ENTRE ALPES ET PROVENCE, LE SISTERONAI-BUËCH, TERRITOIRE DE TRANSITIONS

### CARNET 1

UN TERRITOIRE AUX CARACTÈRES NATURELS AFFIRMÉS

### CARNET 2

DES TERRITOIRES LIÉS

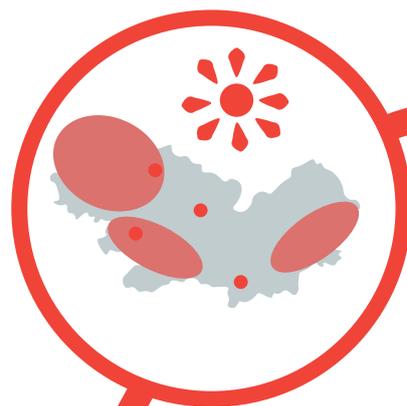
### CARNET 3

UN TERRITOIRE D'IDENTITÉS

Feuillet 1 : Des ménages vieillissants questionnant l'offre de logements

Feuillet 2 : Un Habitat entre patrimoine et confort

Feuillet 3 : Un territoire de tourisme et de villégiature



V4 mai 2023

# CARNET 3

## UN TERRITOIRE D'IDENTITÉS

*L'ensemble des communes veille à proposer une offre de logements adaptée aux évolutions sociales et sociétales, engageant des réflexions sur leur habitat d'hier et de demain. Si des disparités en termes de nombre d'habitants, d'âge des habitants, de type d'habitation, de vacance, etc ... sont relevées selon la localisation et les potentiels de chacune, les communes souhaitent toutes accompagner l'installation de nouveaux ménages, et poursuivre le partage de leur cadre de vie. Une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée en mai 2022 entre l'Etat, les départements des Hautes-Alpes et des Alpes de Haute Provence, la CCSB et les communes de Sisteron, Laragne, Serres, La Motte-du-Caire et Rosans, destinée à requalifier les centres historiques de ces communes. Une des particularités du territoire tient au fait que sa population touristique s'ancre et impacte la question de l'accueil. Ce carnet croise ainsi les différentes identités démographiques et patrimoniales du territoire avec sa capacité d'accueil.*



V4 - mai 2023



# FEUILLET 1

## DES MÉNAGES VIEILLISSANTS QUI QUESTIONNENT L'OFFRE DE LOGEMENTS

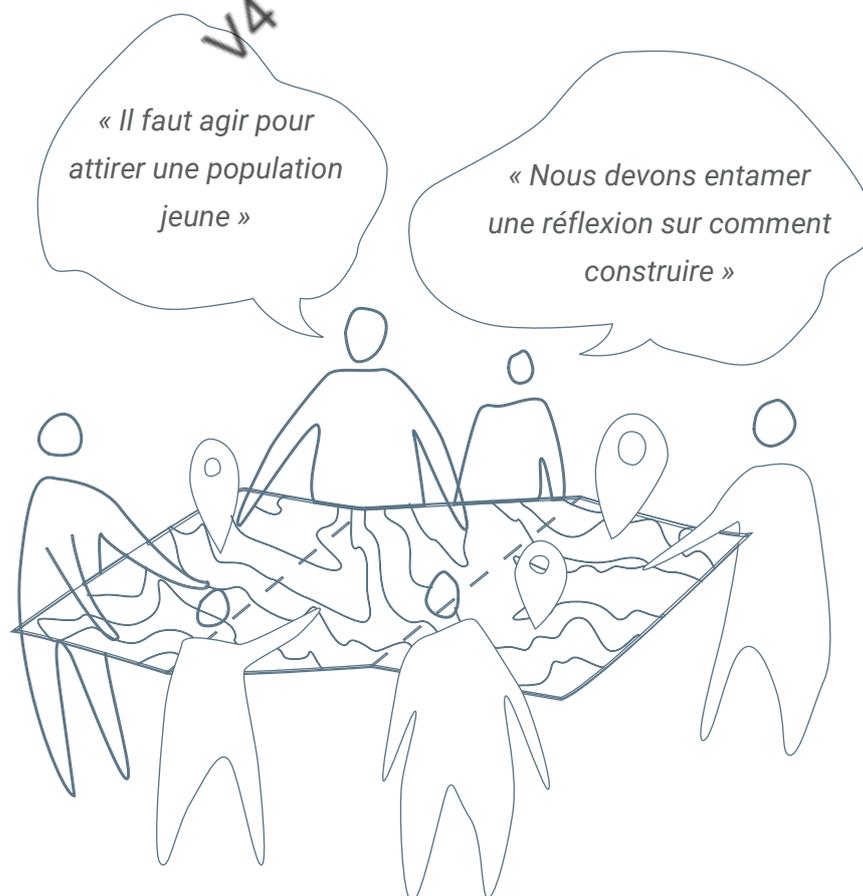
V4 - mai 2023



Cittànova

## Des ménages vieillissants qui questionnent l'offre de logements

*Le Sisteronais-Buëch a connu des croissances et décroissances de population. Jusqu'aux années 1950, il comptabilise 17371 habitants. L'après-guerre est signe de revitalisation : le territoire gagne plus d'un tiers de sa population, atteignant 22294 au début des années 2000. Aujourd'hui, cette croissance démographique est toujours effective. La Communauté de Communes compte 25156 habitants en 2018, soit 715 habitants supplémentaires par rapport à 2008. Cette augmentation est surtout modulée par les aînés, et un déséquilibre entre les tranches d'âge apparaît. Quels besoins en logement pour quelles populations sont à prévoir ? Le territoire est-il en capacité de répondre ? Quelles modalités sont à penser ?*



PAROLES D'ÉLUS ET ACTEURS DU TERRITOIRE

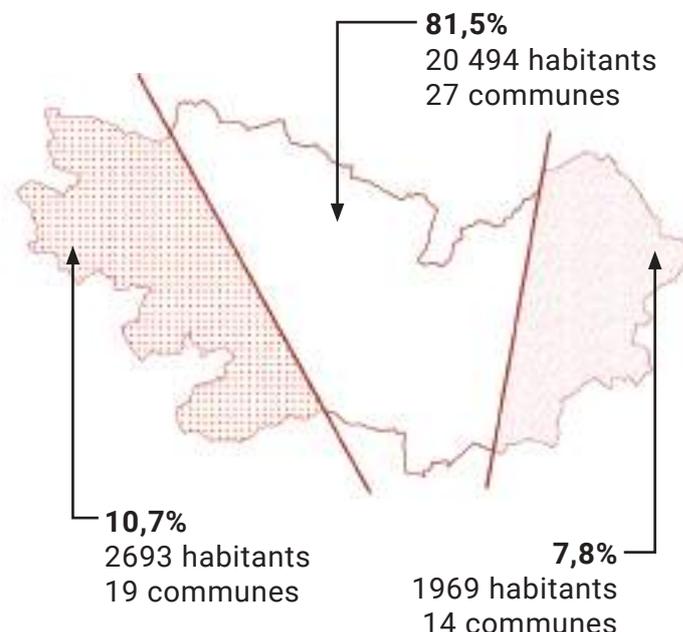
Entretiens, questionnaires, conversations territoriales, etc.

# 1. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

## Une répartition inégale

Les vallées de moyenne montagne ont perdu, au fil du temps, une part importante de leur population qui s'est concentrée dans la plaine centrale, le long des deux cours d'eau principaux.

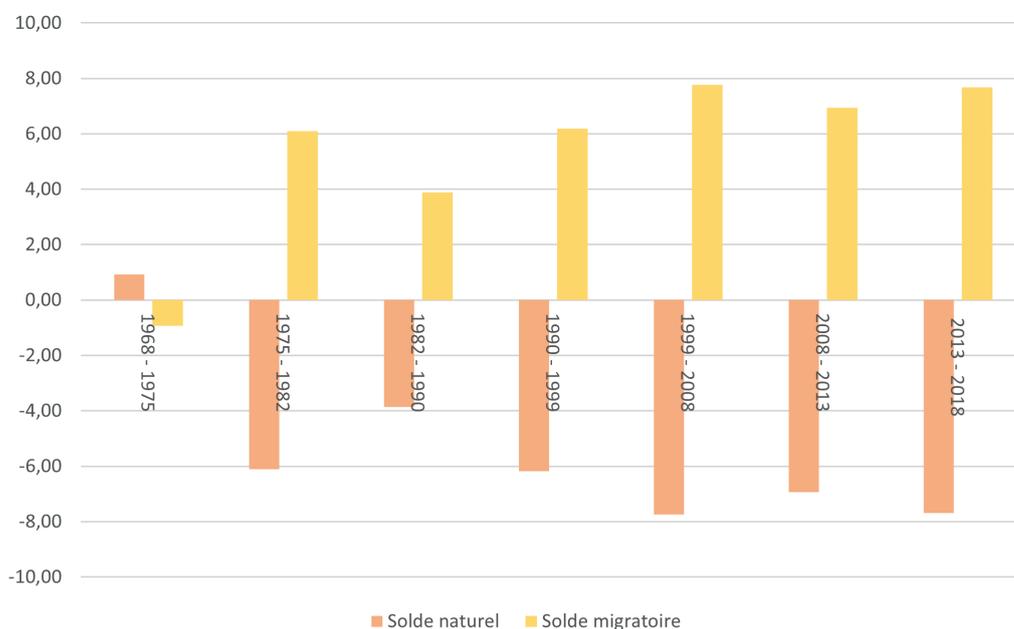
Le schéma ci-contre présente la répartition des 25 156 habitants selon leur secteur géographique, en créant des divisions selon la proximité avec la Durance et le Buëch. La partie « ouest » comptabilise 19 communes situées principalement dans les Baronnies Provençales et exclue les communes limitrophes de bourgs traversés par le Buëch. La partie « Est » comprend les 14 communes du massif des Monges et exclue les communes limitrophes de bourgs traversés par la Durance. La partie centrale englobe les 27 communes reliées aux voies fluviales.



## Un solde naturel en baisse, un solde migratoire en hausse

Le territoire a perdu en 10 ans 3 % de sa population entre 0 et 30 ans. La faiblesse de l'offre locale de formation et d'emplois amène cette catégorie de résidents à le quitter. L'évolution de la démographie reflète cette tendance. Le départ des jeunes

actifs explique la baisse de la natalité, donc un solde naturel en déclin, que l'arrivée de nouveaux habitants tend à compenser. Le déséquilibre est significatif entre les communes avec une disparité qui s'accroît au gré des proximités avec les bassins d'emplois.

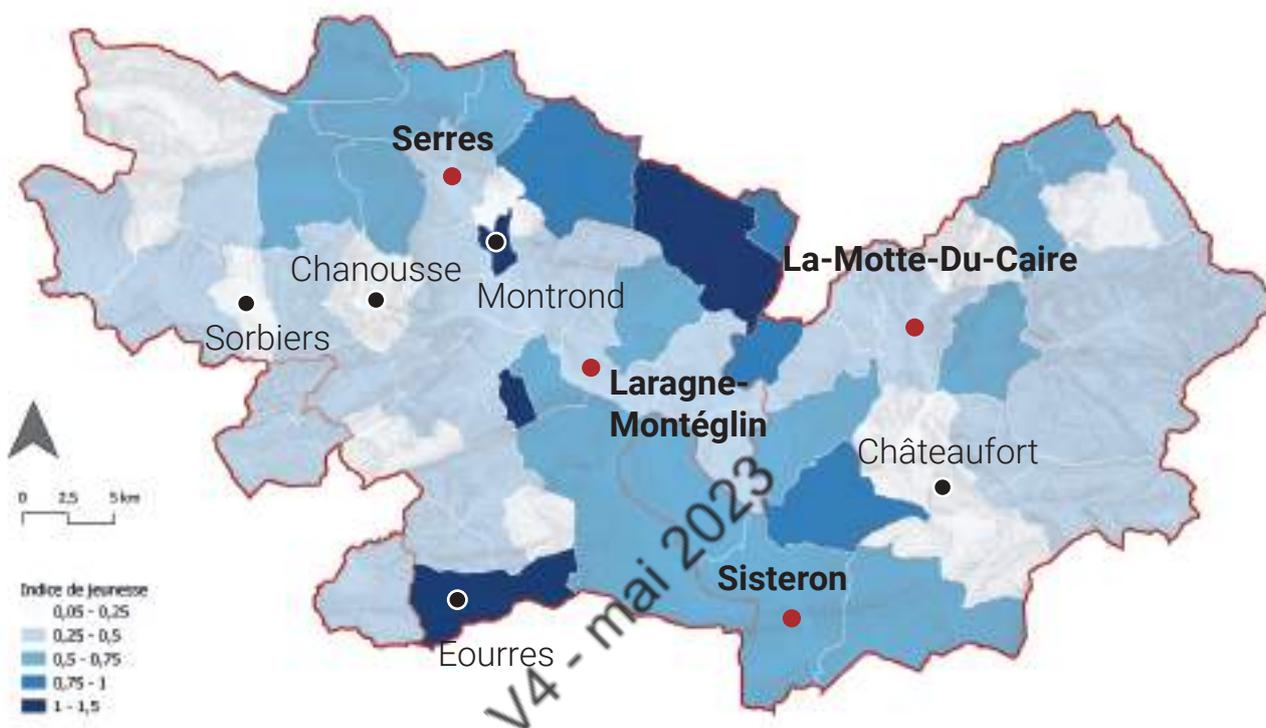


## Une vallée centrale plus jeune

Cet accroissement relatif de la population creuse l'écart entre les générations. Au moyen de l'indice de jeunesse, le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans peut être mesurée. Un indice inférieur à 1 est signe d'un territoire vieillissant, quand il est marqueur de

jeunesse au-delà de 1. La moyenne du Sisteronais-Buëch est à 0,53, soit relativement bas. Certains bourgs ont des indices très bas, comme Sorbiers (0,05), Châteaufort (0,07) et Chanousse (0,08).

D'autres villes, limitrophes à Sisteron et Laragne-Montéglin, sont au contraire très jeunes, comme Eourres (1,43) et Montrond (1,39).

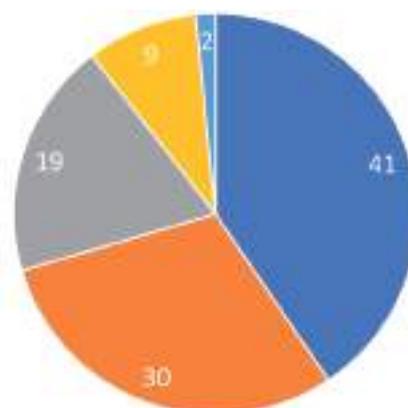


L'indice de jeunesse selon les communes\_ INSEE 2018

## Des ménages majoritairement sans enfant

Les couples, lorsqu'ils viennent à avoir des enfants se rapprochent des structures liées à l'enfance. Dans la CCSB, cette délocalisation semble avoir lieu en dehors de l'emprise territoriale.

Le territoire a gagné 1159 ménages supplémentaires en 10 ans et compte 12258 ménages. L'accroissement provient surtout de ménages sans enfant avec 41 % des ménages du territoire composés d'une seule personne. Les couples sans enfant représentent 30 % des ménages et les familles avec enfant 11 %.



- Ménage d'une seule personne
- Couple sans enfant
- Couple avec enfants
- Famille monoparentale
- Ménage sans famille

Répartition des ménages\_ INSEE 2018

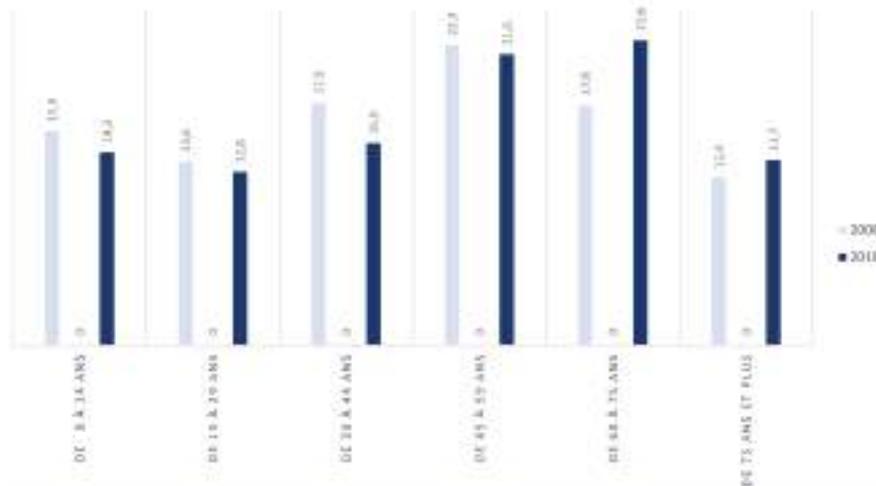


Un ménage dit 'sans famille' constitue par exemple un groupe de deux personnes ou plus qui partagent un logement privé, mais qui ne forment pas une famille de recensement.

## Un déséquilibre de la pyramide des âges

Le départ des plus jeunes crée un déséquilibre sur le territoire. La part de personnes de 75 ans et plus comprend, en 2018, 13,7 % de la population. Le départ des plus jeunes est plus que compensé par l'arrivée des aînés : la population de 60 ans et plus a augmenté de presque 7 % en 10 ans. Cette arrivée questionne la capacité d'accueil du territoire qui doit adapter son parcours résidentiel.

L'ÉVOLUTION DE L'ÂGE DES POPULATIONS



Comparaison de la répartition des âges entre 2008 et 2018\_ INSEE 2008-2018

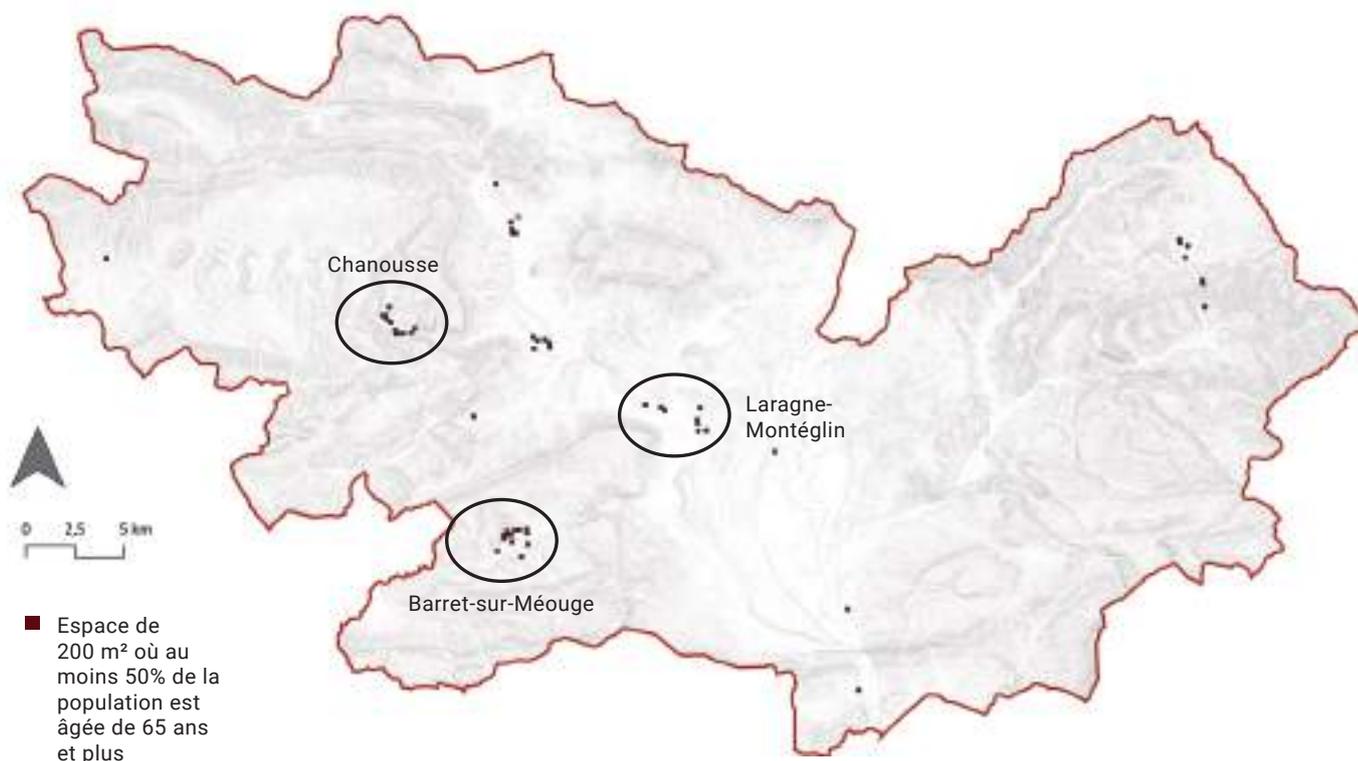
## Près de la moitié des personnes vivant seules ont plus de 65 ans

Les personnes âgées sont fortement impactées par l'isolement, et cette tendance s'accroît depuis les dix dernières années.

L'évolution du nombre de personnes de 75 ans et plus, vivant seules chez elles, et potentiellement

concernées par des mesures de maintien à domicile, est de 32 %.

La question de l'accompagnement des populations est au cœur des préoccupations politiques. Des initiatives sont déjà portées en ce sens avec la création de structures telle que la Résidence de la Pomme d'Or à La-Motte-Du-Caire. Cependant, les démarches sont à renforcer. Par exemple, 408 places sont proposées dans les établissements pour personnes âgées, alors que 4 966 personnes âgées de 75 ans et plus sont comptabilisées au sein de la Communauté de Communes.



Des réalités disparates à l'intérieur du territoire \_ INSEE 2018, données carroyées 2015

## 2. DES MÉNAGES DONT LA TAILLE SE RÉDUIT ET AUX MOYENS EN BAISSÉ

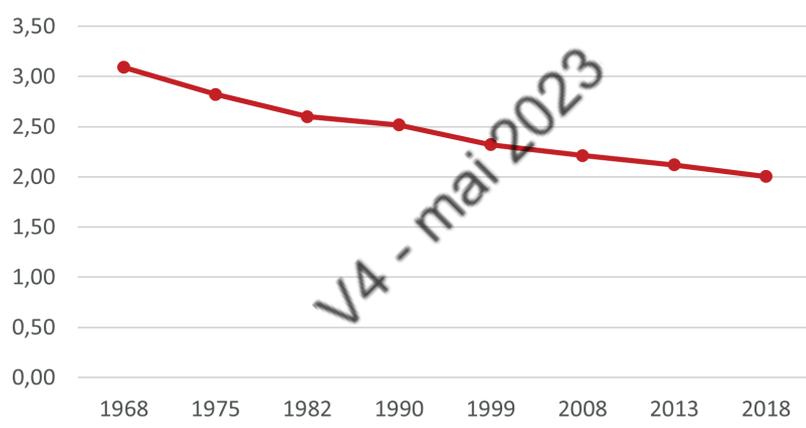
### Une taille moyenne de ménage qui diminue

Le vieillissement de la population explique pour partie l'augmentation du nombre de petits ménages. Toutefois, ce n'est pas la seule explication : la décohabitation est de plus en plus forte. Les familles monoparentales ont connu une forte augmentation au cours de ces dernières années; les familles ont rarement leurs parents âgés à charge au sein de leur logement et les étudiants et jeunes actifs ont leur propre logement. Ainsi, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer, passant de 3,09

en 1968 à 2,00 en 2018. Ce phénomène n'est pas spécifique au Sisteronais-Buëch, mais le nombre de personnes par ménage reste inférieur à la moyenne nationale à 2,19 personnes par résidence principale, mais engage également une réflexion sur l'adaptabilité du bâti et sur le nombre de logements à prévoir.

Cette réduction de la taille des ménages porte des conséquences sur les infrastructures qui accueillent les enfants, mais engage également une réflexion sur l'adaptabilité du bâti et le nombre de logement à prévoir afin de maintenir, à minima, la population.

Une réduction de la taille des ménages

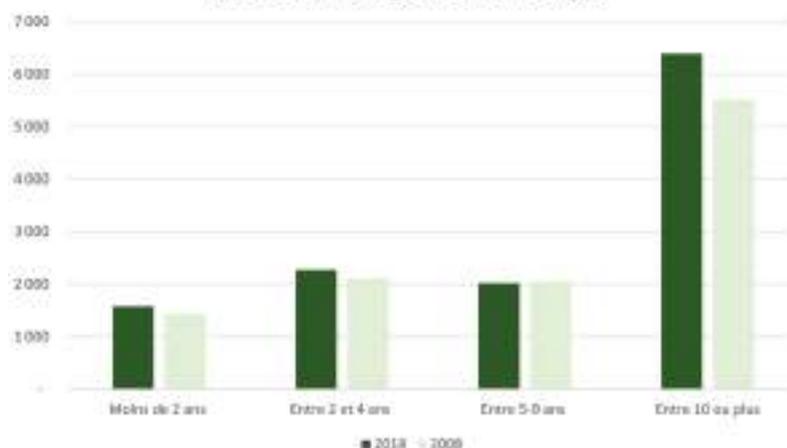


Passage de 3,1 à 2 personnes par ménage en 100 ans\_ Série historique INSEE 2018

### Des ménages installés dans leur territoire

L'accroissement du nombre de ménages qui vit longtemps dans son logement a augmenté de 2 % en 10 ans, phénomène notamment lié à un accroissement de la population vieillissante. Dans le Sisteronais-Buëch, plus de la moitié des ménages reste dans son logement 10 ans ou plus (52,1 % en 2018). Le renouvellement des habitants est à hauteur de 12,9 %, et s'alimente en partie par les mouvements de population intraterritoriaux. Ce phénomène se poursuit : les pétitionnaires des permis de construire accordés depuis 2017 sont majoritairement originaires de la Communauté de Communes du Sisteronais-Buëch (43%).

Durée d'emménagement des ménages



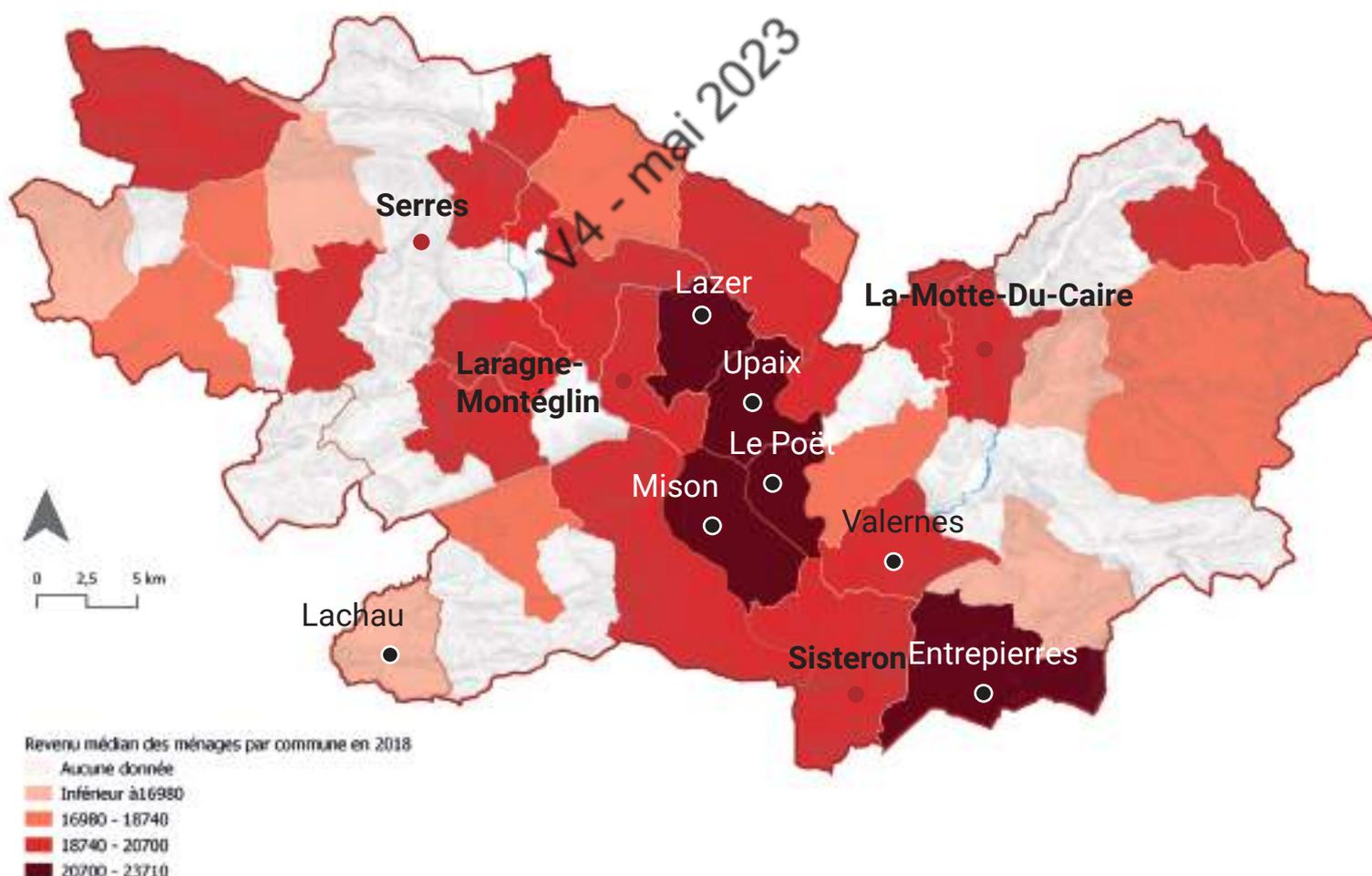
Des ménages propriétaires et installés durablement dans le territoire \_ INSEE 2018

## Un niveau de vie par ménage peu élevé ayant des répercussions sur l'habitat

Les revenus des ménages impactent non seulement les dynamiques de consommation relatives au pouvoir d'achat, mais également les possibilités de se loger.

Les données sur les revenus médians des ménages par communes sont incomplètes, et les calculs suivants sont portés sur 35 communes sur 60. Cependant, l'échantillon comprend 11 507 ménages sur 12 294 au total. Les chiffres sont donc fortement représentatifs.

Le revenu médian des ménages dans l'intercommunalité est de 19 273 euros par an, un chiffre très inférieur au revenu par ménage national de 22 040 euros. Seule la commune de Lazer a un revenu médian par foyer supérieur (23 710 euros par an) quand certaines villes sont très inférieures. Les ménages aux revenus les plus élevés se situent à proximité des pôles économiques et des infrastructures structurantes (Lazer, Upaix, Le Poët) et/ou dans la périphérie de Sisteron (Valernes, Mison, Entrepierres), attirant plus facilement les employés des grandes entreprises et structures alentours.



Un déséquilibre des revenus des ménages entre plaine et montagne\_ INSEE 2018

### 3. UNE OFFRE EN LOGEMENTS DE PETITE TAILLE CONCENTRÉE DANS LES CENTRES URBAINS

#### Peu de petits logements proposés

Le nombre de résidences principales est de 11 115, soit 68,7 % du parc de logements. Parmi ces résidences, 67,7 % sont des maisons individuelles. Ce constat est mis en corrélation avec la demande des populations accueillies sur le territoire marqué par la ruralité, en recherche d'un pavillon avec jardin dans un cadre de vie agréable. Cependant, cette réalité est à adapter en fonction du public et les trop grands logements peuvent également freiner l'installation. Aujourd'hui, 13,4 % sont des T1/T2, un taux inférieur à d'autres bassins limitrophes, telle que la Communauté d'Agglomération Gap Tallard Durance, dont les petits logements approchent un cinquième de l'offre d'ensemble (17,5 %).

#### Des centres historiques qui concentrent l'offre en appartements

29 % des résidences principales sont des appartements, dont 45 % se situent à Sisteron, 19 % à Laragne-Montéglin et 8 % à Serres, soit 2/3 dans ces trois communes. Ceci s'explique en partie par l'habitat de centre-ville, composé historiquement de cellules plus petites et du phénomène d'agglomération.

L'offre en petits logements n'est pas à percevoir uniquement sous le prisme d'une installation durable, mais permet également d'accompagner les transitions et la mutation des profils familiaux comme un jeune ménage dans l'attente d'acquérir un bien pour s'installer durablement.



Des appartements dans le centre historique de Serres, crédit : Cittànova

## Une offre locative attractive

L'offre locative est principalement portée sur des appartements et des maisons de ville dont la taille varie de 20m<sup>2</sup> à 100m<sup>2</sup> environ. Les prix sont attractifs et adaptés aux ménages aux revenus peu élevés avec, en moyenne, des loyers entre 8€ et 9€ du m<sup>2</sup> selon la situation et le bien.

## Un parc locatif social qui répond aux demandes

Dans le territoire, 8,2 % des locataires sont logés dans des logements sociaux. 409 demandes ont été comptabilisées le 31 décembre 2021, un nombre nettement inférieur aux demandes effectuées dans les territoires voisins comme Gap-Tallard-Durance (1425 demandes) ou le territoire de Digne-les-Bains (1087).

La tension qui s'effectue sur ce type de biens est relativement faible, contrairement à d'autres communes de la région PACA.

Les principales demandes s'effectuent pour des logements de petite taille, type T2. Les loyers se situent autour de 6,54€ /m<sup>2</sup> pour la location intermédiaire et 5,39€/m<sup>2</sup> pour les logements sociaux, soit 2 ou 3€ de moins qu'un logement standard.

## Des appartements plus soumis à l'insalubrité

Les immeubles très anciens des centres villes sont particulièrement touchés par l'insalubrité. Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) est un indicateur qui croise les revenus fiscaux de référence des ménages occupants avec la catégorie cadastrale des résidences principales privées. Ce potentiel permet d'indiquer les tendances quant à la fragilité du territoire.

La part du parc potentiellement indigne est de 10,4% sur la CCSB, un chiffre élevé comparativement à la moyenne du département des Hautes-Alpes à 6,10%. Ceci s'explique par la forte présence de la vacance, qui fragilise l'ensemble des biens, dont

ceux localisés dans les centres-bourgs pour les communes polarisantes.

Les communes de Sisteron et Laragne-Montéglin, par exemple, présentent des taux de PPPI relativement importants avec respectivement 8,3% et 8,8%.

## Des communes porteuses de réhabilitations

Les communes se saisissent de cette thématique d'habitat fragile et de nombreux arrêtés d'insalubrité et de mise en sécurité sont appliqués (13 arrêtés, toutes mentions confondues).

Plusieurs projets de requalification sont menés, pour résoudre à la fois la vacance et valoriser les biens. Ainsi, plusieurs OPAH sont conduites sur le territoire, dont l'OPAH La-Motte-Du-Caire - Turriers et l'OPAH-RU de Sisteron. Dans cette dernière, le projet a permis de requalifier un ensemble important de bâti dans le centre-bourg, ainsi qu'une partie des espaces publics attenants. Certaines communes lancent des projets d'envergure, à l'image d'Orpierre et Rosans, afin de redynamiser leur patrimoine bâti historique.

Un projet global sur l'Habitat est en cours de réalisation sur l'ensemble de l'intercommunalité, dans le cadre d'un PIG, «Projet d'Intérêt Général», afin de mutualiser les moyens et de construire un projet d'ensemble autour de la requalification des biens.



Présentation du projet de requalification par G.Crémillieux, maire d'Orpierre à l'occasion du *Bus Tour*

## 4. UNE EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DE LA POPULATION À PRENDRE EN COMPTE

### Une consommation d'espace majoritairement en faveur du logement

La majorité de la consommation d'espace est due à la construction et l'amélioration des logements. Entre 2011 et 2021, 83,2 hectares ont été consommés par l'accroissement des résidences. Il est le principal facteur de consommation d'espace. Il est intéressant de comparer l'ampleur de la consommation foncière du territoire avec l'évolution de logements et de population. Il n'existe pas de chiffres de population pour l'année 2021, ainsi la comparaison devra se faire avec la période 2008-2018 pour les données de l'INSEE.

Surface consommée logement	83,2 ha
Logements supplémentaires entre 2008-2018	1 182 logements
Populations supplémentaires entre 2008-2018	715 habitants
Logements supplémentaires / ha	14,2
Population / ha	8,6

### Des ressources à optimiser

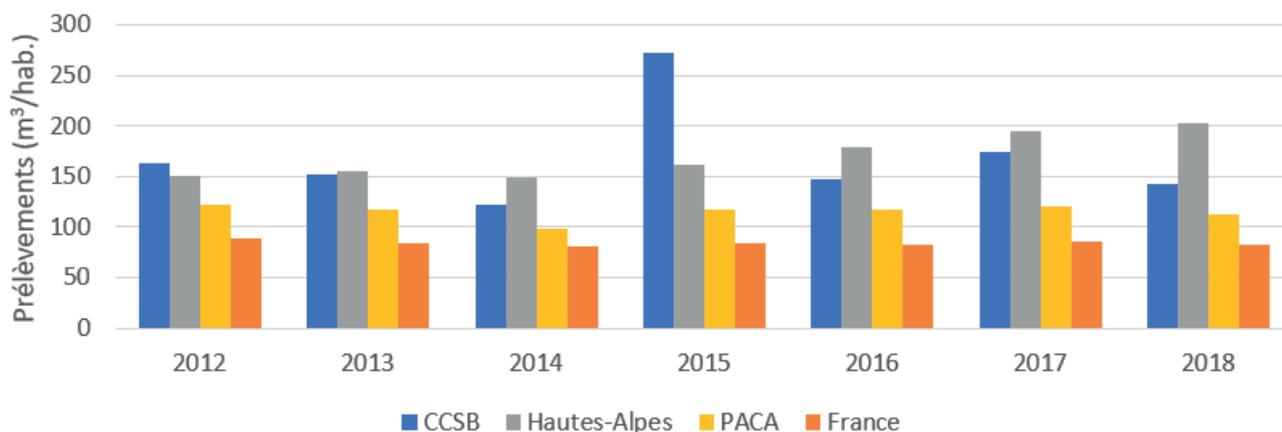
Les prélèvements destinés à l'eau potable sont relativement élevés, mais proches de ceux observés à l'échelle des Hautes-Alpes. Les communes du territoire sont alimentées par des sources plus vulnérables aux risques de sécheresse ou de contamination, aussi la tension pour l'eau potable pourrait être accentuée à l'avenir.

La plus grande part de la consommation d'énergie, augmentée dans le cadre d'une augmentation de population, est due au transport routier (53%) dont 23% provient de l'autoroute. Le caractère rural et étendu du territoire engendre d'importants besoins en déplacement individuel qui ne peuvent être réalisés quasiment qu'en voiture individuelle.

Le bâti résidentiel et tertiaire est le second poste de consommation avec 268 GWh/an (32%). Cette forte consommation du secteur résidentiel s'explique par :

- Un parc résidentiel et tertiaire diffus (92% du bâti), composé de 67% de maisons individuelles, donc plus énergivores
- Une précarité énergétique
- Un parc de logements anciens (50 % avant 1970) donc souvent peu ou pas isolés ;
- Un climat relativement froid par rapport à la moyenne régionale, nécessitant du chauffage environ 6 mois par an.

La population a également besoin de matériaux (bois, granulats), pour la construction de logements.



Comparaison des prélèvements destinés à l'AEP \_source : BNPE, INSEE, EIE

## Un essor des émissions de polluants, de GES et des productions de déchets

Les eaux usées du territoire sont traitées par 63 stations d'épuration, majoritairement conformes, et de capacité globale largement suffisante à l'échelle du territoire. En revanche, de forts dépassements sont observés pour les STEU de Laragne et du Val de Durance depuis plusieurs années. En parallèle, l'assainissement collectif concerne un peu plus d'un quart de la population, et seulement 41% des installations sont conformes, présentant un risque de pollution pour les milieux.

Les habitants de la CCSB ont également un impact en matière d'émissions, de gaz à effet de serre ou de polluants atmosphériques :

- Les transports routiers représentent la plus grande source d'émissions de GES avec 117 kteqCO<sub>2</sub> en 2019 sur le territoire (43% des émissions totales), et le bâti représente 16% des émissions de gaz à effet de serre. En 2019, le taux d'émission par habitant de ce secteur est de 1,78 teqCO<sub>2</sub>/hab. contre 1 teqCO<sub>2</sub>/hab. en région PACA.

- Le secteur du transport routier est responsable de 56% des émissions de NO<sub>x</sub>, de 15% des émissions de particules fines, en baisse depuis 2007 grâce à l'amélioration des moteurs, de 22% des émissions de CO<sub>2</sub>. Le secteur du bâti est responsable de 80% des émissions de SO<sub>2</sub>, 56% des émissions de particules fines et 71% des émissions de CO<sub>2</sub>.

La population produit également des déchets : 764 kg/hab. de déchets ménagers et assimilés en 2019, dans les moyennes régionales et départementales, mais au-dessus des moyennes nationales.

Sept déchetteries intercommunales sont implantées à Val Buëch Méouge (Ribiers), Barret sur Méouge, Lazer, Orpierre, Rosans, Clamensane et Serres. Il existe également une déchetterie itinérante à Turriers. L'ensemble de ces sites permet d'estimer un ratio d'une déchetterie pour 3649 habitants, faisant de la CCSB un territoire relativement bien pourvu.

Par ailleurs, 8 sites permettent de traiter et valoriser le gisement de déchets de la CCSB pourvoyant le territoire de la CCSB en plateformes de recyclage. Ainsi, en 2020, le traitement se répartit comme suit : 45% des déchets traités ont suivi une filière de valorisation matière et organique, et 54% ont été incinérés ou stockés. Le taux de valorisation a augmenté par rapport à 2019 (34%), et 2017-2018 (43%).

Par ailleurs, le SRADDET rappelle que la gestion des déchets inertes doit être réalisée en hiérarchisant les modes de traitement (réutilisation sur chantier, recyclage, valorisation (en remblaiement de carrières ou en terre de recouvrement au sein des ISDND), et stockage définitif (enfouissement) en Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI)). Selon le PRPGD PACA « les capacités de stockage de déchets inertes en ISDI sont insuffisantes à court terme, pour accueillir la part des déchets inertes à stocker ». De même, fermeture possible de l'ISDND du Beynon pose la question du devenir des déchets sur le territoire.

V4 - mai 2023

# ENJEUX

## LE PROFIL DES MÉNAGES

- > La maîtrise du déséquilibre des âges
- > La diversification de l'offre de logements
- > Le développement du parc de logements pour les ménages les plus modestes

## LA TRANSFORMATION DU PARC DE LOGEMENTS

- > L'accélération du renouvellement urbain et de la densification au détriment de l'étalement
- > La préservation de l'identité patrimoniale des bourgs

## L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES POPULATIONS

- > La réduction des consommations énergétiques liées aux énergies fossiles
- > L'accueil de nouveaux ménages en adéquation avec la ressource et les systèmes d'assainissement
- > Le recyclage des déchets inertes et l'utilisation de matériaux bio-sourcés ou de substitution à penser
- > La gestion des émissions polluantes supplémentaires



V4 - mai 2023

# FEUILLET 2

## UN HABITAT ENTRE PATRIMOINE ET CONFORT

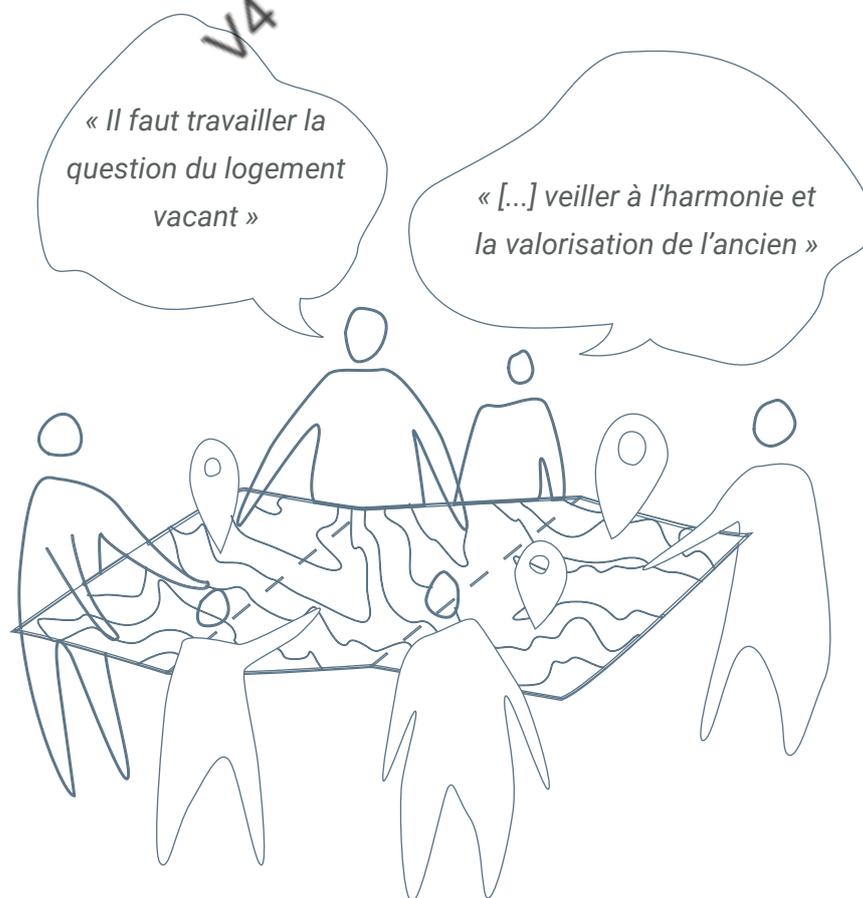
V4 - mai 2023



Cittànova

## Un habitat entre patrimoine et confort

*Le territoire est constellé d'unités urbaines aux formes singulières, issues de son histoire médiévale, voire romaine. L'urbanisation épouse les lignes de reliefs et cours d'eau et profite des atouts que l'environnement propose. De nombreux villages s'implantent en belvédère, ouvrant le regard sur le paysage du Sisteronais-Buëch. Cette richesse bâtie est à entretenir et faire évoluer selon les attentes des populations contemporaines. Le bâti ancien est plus touché par le phénomène de vacance, malgré les dynamiques de réhabilitation qui y sont entreprises. Les enveloppes urbaines historiques se voient également transformées par la création de nouvelles unités habitées, constituantes parfois d'une fracture dans le paysage.*



PAROLES D'ÉLUS ET ACTEURS DU TERRITOIRE

Entretiens, questionnaires, conversations territoriales, etc.

## 1. UNE DIVERSITÉ D'AMBIANCES ET DE PAYSAGES : RICHESSE DU SISTERONAIIS-BUËCH

### Des bâtis endémiques, témoignant d'un bassin à micro échelle

Le bâti est un motif paysager. De par sa constitution et son implantation, il évoque l'histoire du territoire, tant géologiquement qu'humainement. Au-delà de ses qualités mémorielles, il transmet une identité spécifique aux territoires d'implantations et les caractérise. Sa forme, le choix des matériaux, de ses ornements et sa fonction agissent sur la perception des bourgs et ses ambiances. Le Sisteronais-Buëch est une mosaïque d'identités bâties dont des morceaux semblables créent un liant entre les vallées.



Ferme au coeur de ses champs, Laragne-Montéglin

### Un bâti agricole omniprésent sur l'ensemble du territoire

Le territoire du Sisteronais-Buëch est fortement marqué par sa relation à l'agriculture. Qu'elle soit portée sur le pâturage en montagne, ou l'arboriculture en plaine, de nombreux corps de ferme parsèment le paysage. Les sites d'exploitation sont venus s'implanter de manière dispersée du fait du besoin de proximité avec leurs espaces de culture. Certaines ont été intégrées à un bourg au fil du temps, transformant leur architecture et leur fonction. Plusieurs formes architecturales sont encore visibles aujourd'hui.



## Les bourgs agricoles de plaine

Des bourgs se sont constitués autour des corps de fermes et ont évolué afin de constituer des villages, voire des villes. Certaines communes se regroupent en petits hameaux de bâtis agricoles, qui évoluent et se modernisent.

Laragne-Montéglin est significatif d'un bourg agricole historique, qui s'est développé. La ville s'est construite dans la plaine, au carrefour des échanges agricoles, et des voies marchandes qui traversent le pays. Historiquement, la ville se compose de deux bourgs perchés, descendus dans la plaine pour retrouver le contact avec l'eau et les terres agricoles. Située à la confluence de vallées,

la commune devient le pôle relais des bourgs de montagne. Elle s'est structurée autour d'un noyau urbain et s'est étendue le long des voies. La morphologie du bourg témoigne d'une activité commerciale en son centre, lieux d'échanges de marchandises et de vie urbaine; et d'un regard conservé en dehors, sur ses terres agricoles. Laragne-Montéglin se teinte d'une ambiance provençale, notamment dans la présence de génoise sous l'avant-toit, c'est-à-dire plusieurs rangs de tuiles-canal en encorbellement sur le mur. A cet élément s'ajoutent des couleurs de façades écrues, une faible hauteur des bâtiments, et une végétation méditerranéenne aux abords, faisant place à une ambiance provençale.



Le développement le long des voies, Laragne-Montéglin \_ Carte de Cassini



Le développement le long des voies, Laragne-Montéglin\_BD TOPO



Le développement le long des voies, Laragne-Montéglin\_Orthophoto



Ruelle dans le centre ancien, Laragne-Montéglin

## Des sites perchés offrant des points de vue dominants

La typologie de nombreux hameaux résulte de la relation que ceux-ci entretiennent avec le paysage lointain. On distingue ainsi des configurations encaissées, marquées par le rapport à l'eau, des configurations surplombantes, caractérisées par des points de vue dominants, ou encore des configurations bornées par les limites des terres cultivées sur les plateaux.

Un circuit de «villages perchés» valorise certains d'entre eux par un parcours touristique. Dans la plaine, ces villages sont souvent dotés d'un château. Leur position stratégique, ouverte sur le

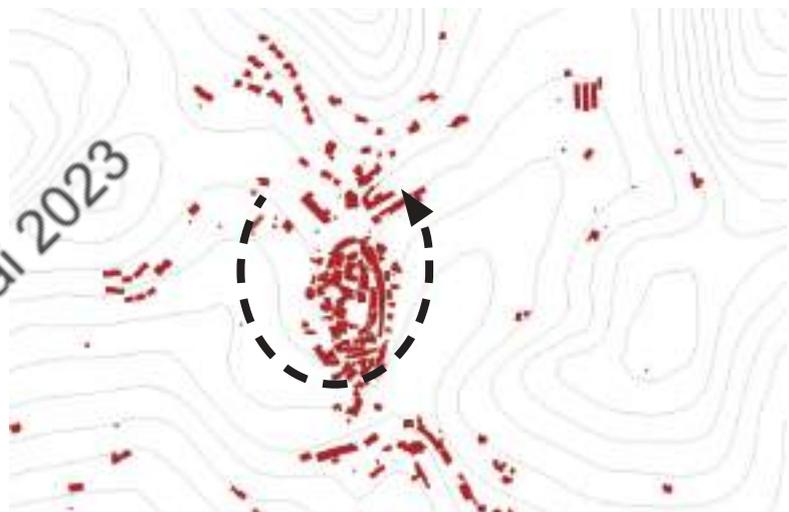
paysage, garantissait une grande visibilité et une protection des terres et des voies, qui traversaient le territoire.

La configuration du « hameau-belvédère » propose un habitat aligné le long d'une crête ou contre un versant, afin d'optimiser l'exposition solaire et l'ouverture visuelle dans des sites à l'accessibilité contrainte. Sur les plateaux, les fermes originelles et les hameaux se trouvent souvent au sommet d'une croupe.

Les sites sont parfois influencés par leur stature défensive, marquant un développement plus ou moins prononcé de l'architecture médiévale en pierres apparentes, comme à Rosans ou Ventavon.



Ville fortifiée en cercle autour de la butte centrale, Rosans\_Cassini



Ville fortifiée en cercle autour de la butte centrale, Rosans\_BD TOPO



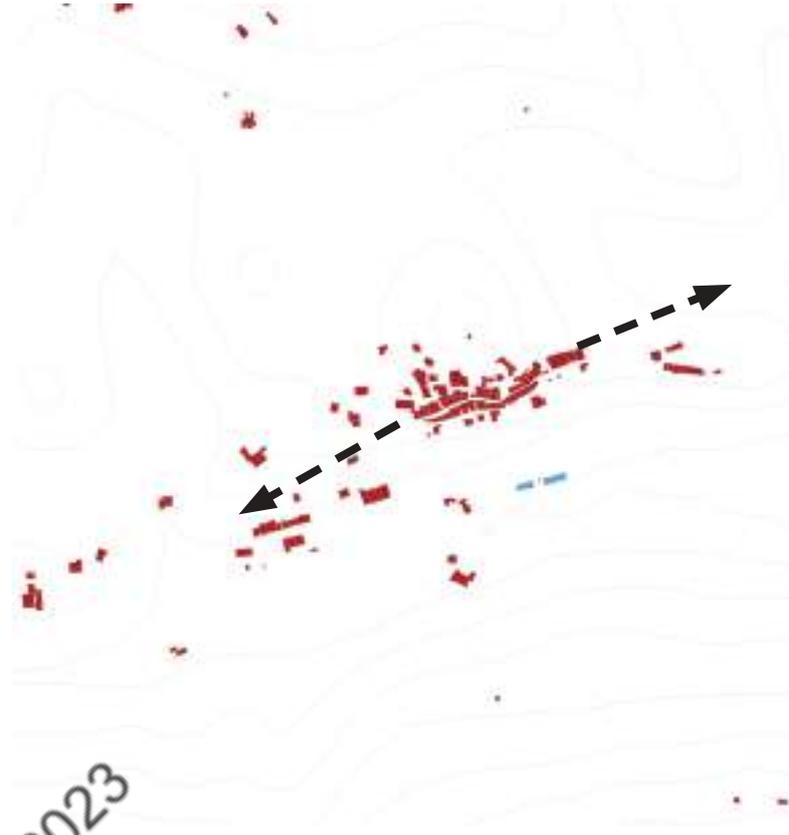
Ville fortifiée en cercle autour de la butte centrale, Rosans\_Orthophoto



Photo du centre ancien, Rosans



L'Epine, village linéaire qui épousé le relief\_ Carte de Cassini



L'Epine, village linéaire qui épousé le relief\_BD TOPO



L'Epine, village linéaire qui épousé le relief\_Orthophoto



L'Epine \_ Cittanova

## Les sites de cluse

Les cluses modèlent de nombreuses villes qui sont souvent associées à un caractère défensif. La forme urbaine qui en résulte épouse le relief et s'étend à flanc de rocher. Les communes de Sisteron, Serres, Orpierre, Trescléoux et Montclus en sont représentatives.

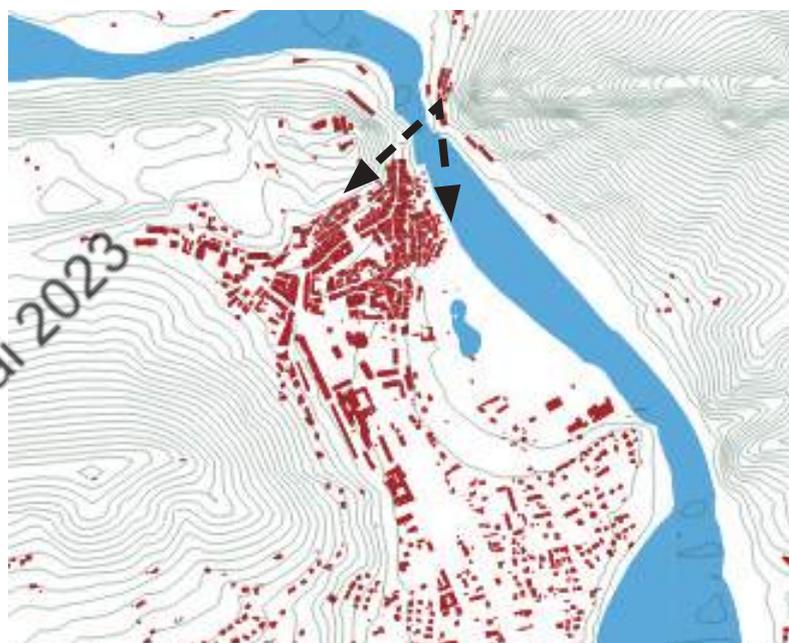
Installée au creux de la roche de la Baume, à la confluence de la Durance et du Buëch, Sisteron défendait la frontière entre le Comté de Provence et le Dauphiné et contrôlait tout le ravitaillement

de ces deux provinces par route et par eau. Elle s'est rapidement dotée de voie, dont la Via Domitienne qui reliait l'Italie au delta du Rhône, évêché local dès le 6ème siècle. Au XVIe siècle, le statut militaire de la cité prend de l'importance et la citadelle actuelle, point dominant, est imaginée.

La ville fortifiée connaît de nombreuses guerres et construction- reconstruction. L'ambiance historique en cœur s'estompe hors du noyau central pour prendre des codes plus contemporains.



Sisteron, construite entre Eau et Montagne \_Carte de Cassini



Sisteron, construite entre Eau et Montagne\_BD TOPO



Sisteron, construite entre Eau et Montagne \_Orthophoto



Sisteron, construite entre Eau et Montagne \_ Site de la ville

Le statut de frontière entre la région du Dauphiné et de la Provence, se ressent tout particulièrement dans l'architecture présente dans le centre-ville. La double influence, dauphinoise et provençale, a produit une architecture spécifique sisteronaise, même si l'aspect méridional domine. L'influence provençale se retrouve comme pour Laragne-Montéglin, dans la présence de génoise sous l'avant-toit. De même, la couverture en tuile canal démontre le rattachement de l'architecture sisteronaise au bassin méditerranéen.

L'exemple des volets est particulièrement significatif car les deux influences s'y croisent directement : les volets bois persiennés, construits pour laisser passer la luminosité tout en protégeant de la chaleur, d'origine plutôt provençale et les volets bois pleins à cadre prévus pour se protéger du froid, d'origine plus septentrionale. Certaines maisons présentent même ces deux types de volets selon les étages, voire des volets présentant en partie haute un remplissage plein et en partie basse, un remplissage persienné.

Les teintes des enduits et des menuiseries sont, pour la plupart, assez claires avec des teintes de jaunes

dorés, tirant parfois sur l'orange pour les enduits et des gris colorés (gris vert, gris bleu) pour les menuiseries. Les encadrements de fenêtres peints de couleur blanche rappellent quant à eux les influences dauphinoises.

Comme Sisteron, Serres est une ville qui connaît de nombreuses évolutions depuis les premières implantations du XIIe jusqu'au XVIIIe siècle. En parcourant ce secteur, on retrouve des traces, des vestiges de ces différentes époques comme les anciennes portes de remparts, ou les galeries voûtées. Le village a conservé son aspect médiéval, avec ses anciennes portes, et venelles étroites. De nombreux soustets, typiques des villages perchés provençaux, soulignent le fort dénivellement entre les rues. Le village médiéval s'est accru et devient un point de passage pour les nombreux voyageurs qui transitent. Les passants des riches cités d'Italie du Nord, marchands et autres changeurs lombards et juifs s'installent dans le bourg, y influençant l'architecture. Ceci explique la relative promiscuité architecturale et paysagère avec Sisteron.



Serres, ville de cluse\_ Carte de Cassini



Serres, ville de cluse\_BD TOPO



Serres, ville de cluse\_ Orthophoto



Maisons du centre historique, Serres \_ Cittanova

## Le Pays de la Motte-du-Caire, transition entre la Provence et les Alpes

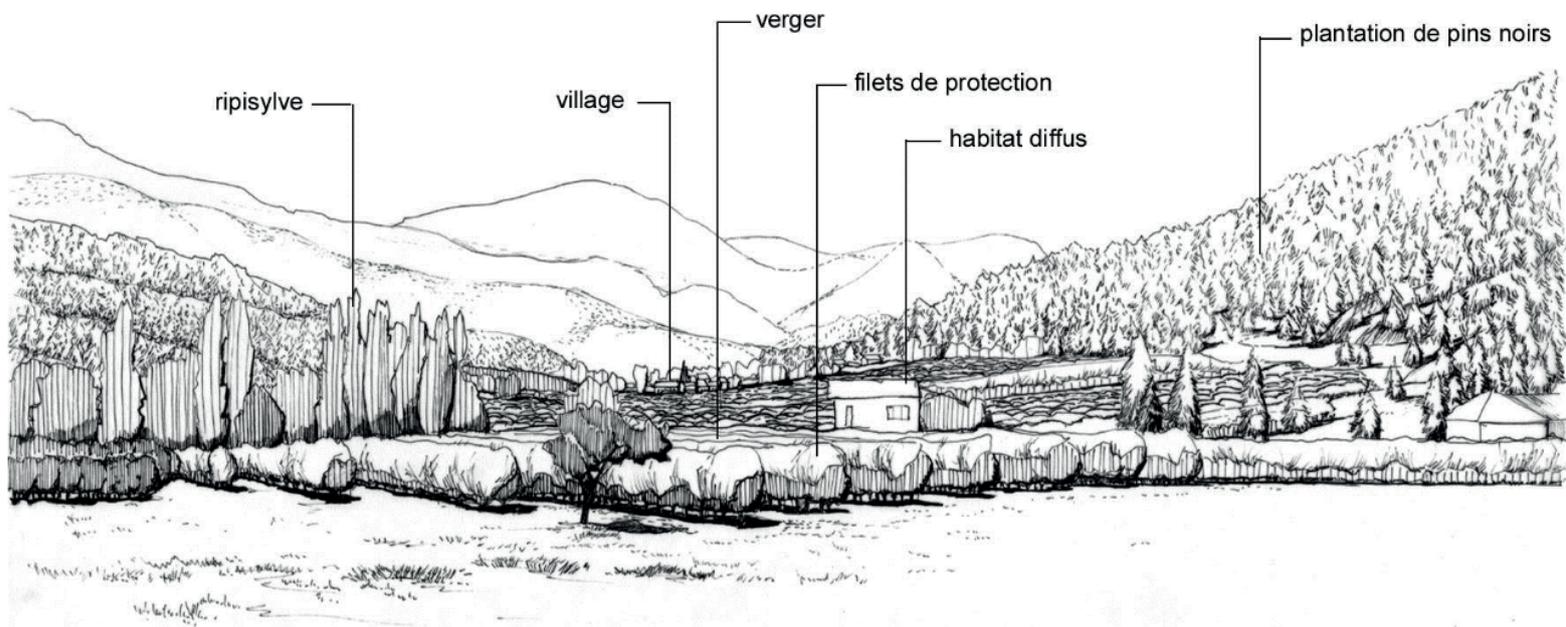
Traditionnellement, les villages du Pays de la Motte-du-Caire sont groupés, situés en pied de pente et adossés à un éperon rocheux. Les cœurs anciens sont bâtis de façon dense. Les maisons sont collées les unes aux autres pour ne laisser que des ruelles étroites et des passages voûtés. Les appareillages des façades, caractéristiques, sont composés de blocs massifs liés par un mortier de couleur rougeâtre. Ces matériaux et ces couleurs rappellent la géologie de la région. Sur l'ensemble du fond de vallée, quelques fermes isolées se sont installées au cœur de leur terroir. Celles-ci sont aujourd'hui souvent accompagnées de bâtiments récents et de hangars.

Si le village du Caire présente un fort potentiel architectural, celui de La Motte-du-Caire montre une certaine hétérogénéité. Dans le centre ancien, les bâtisses anciennes, parfois abandonnées, côtoient des maisons rénovées aux styles et aux couleurs parfois atypiques.

En périphérie, l'habitat pavillonnaire se développe, respectant rarement les codes du bourg, et grignote peu à peu les vergers.



Maisons accolées ornées de balcons en béton du centre-ville, La-Motte-du-Caire



## Le Pays de Turriers, l'entrée dans les Alpes

L'arrivée dans les Alpes se manifeste au sein des communes les plus reculées du territoire, s'immisçant dans les vallées, comme le Pays de Turriers.

L'habitat rural ancien, de type montagnard, est constitué de maisons-blocs massives, aux murs enduits. Les hommes, les animaux, le foin et le grain se trouvaient sous le même toit. Les couvertures étaient réalisées en petites tuiles écaillées ou carrées. Les parties supérieures des pignons sont souvent fermées d'un bardage de bois.

Les teintes des façades créent le liant entre la plaine et montagne. Les bourgs conservent des tons ocres et les communes se structurent autour d'un groupement de fermes. Les constructions agricoles récentes viennent fragiliser cet ensemble, avec d'importants hangars, visibles de loin du fait des matériaux employés et de leurs couleurs.

La morphologie du plateau ainsi que l'ouverture du paysage permet une grande covisibilité entre les villages.



Bellafaire sous la neige\_Google Earth



Croquis d'un corps de ferme de la vallée\_Atlas des Paysages



Hangar nouveau devant le bourg de Turriers\_Cittànova

## Des initiatives de protection et de valorisation du patrimoine

Sur l'ensemble du territoire, des projets de requalification se déploient afin de mettre en valeur le récit des bourgs. Les rénovations des particuliers s'ajoutent les grandes rénovations portées par les acteurs publics sur l'espace public et les équipements : à Orpierre, Rosans ou encore Ventavon. Cette dernière s'est appuyée sur son implantation en belvédère pour proposer un aménagement pour résidents et touristes, ouvert sur le paysage, reliant les bourgs à leur environnement proche et lointain.

La reconnaissance du bâti s'effectue également au moyen de labels nationaux, tel que «Petites Cités de Caractère» attribué aux communes de Serres et Garde-Colombe, et deux sont en cours de réflexion à Orpierre et Rosans.



Travaux de rénovation, Ventavon\_Cittànova



Mise en valeur de la cité belvédère, Ventavon\_Cittànova

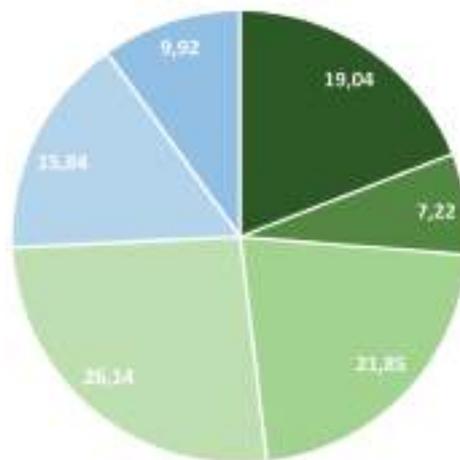


Lagrand, commune de Garde Colombe, devient Petite Cité de Caractère en 2019\_ Le Dauphiné

## 2. UN BÂTI ANCIEN DÉVITALISÉ

### Le bâti ancien, une richesse pour le territoire ?

Près de 47 % des logements ont été construits avant 1975. Certaines communes atteignent presque un tiers de leur parc de logements qui est antérieur aux années 1920, à l'instar de la commune de Ribeyret dont 38 % des logements sont antérieurs aux années 1919, contre 13 % sur l'ensemble de la CCSB. Même si le rythme de construction est différent selon les communes, la proportion en logements anciens reste importante à l'échelle de la Communauté de Communes. Cet habitat ancien est souvent énergivore, sur plusieurs étages et son adaptabilité demande davantage de moyen que la construction de pavillons contemporains en parpaings et crépis.



■ Avant 1919 ■ 1919 - 1945 ■ 1945-1970 ■ 1970-1990 ■ 1990-2005 ■ 2005-2015

Âge du bâti dans la CCSB\_INSEE 2018

### Un habitat ancien fragilisé

La taille des bâtisses et leur ancienneté engendrent souvent des coûts de rénovations importants : savoir-faire peu répandu, artisans peu nombreux, coût des matériaux à la hausse, restauration ralentie. Et ce, alors que les ménages disposent de revenus plutôt modestes. Les restaurations sont plus facilement entreprises par les pétitionnaires extérieurs pour leurs résidences secondaires ou des initiatives communales.

La vacance gagne les communes, notamment dans le logement ancien, qui est souvent combiné à d'autres facteurs :

- l'éloignement vis-à-vis des pôles économiques ;
- une succession difficile ;
- un bien conservé par attachement sentimental ;
- une inadéquation entre prix de vente et valeur du bien.

Ces logements sont parfois peu adaptés au maintien à domicile des personnes âgées : leur taille est trop importante et les niveaux s'accumulent, alors que la mobilité de la personne diminue.



Logement vacant à La-Motte-du-Caire, crédits : Cittànova

## Une vacance prégnante et durable

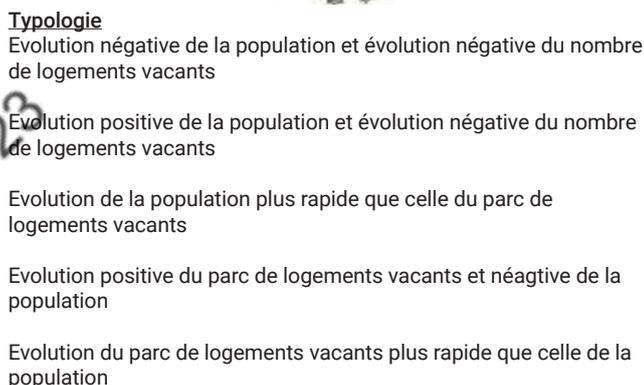
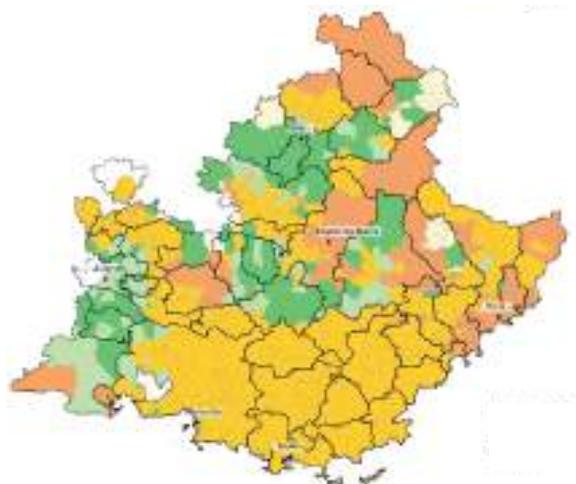
La vacance s'est accrue depuis 2008 avec 569 logements supplémentaires, soit 31,9 % de hausse sur l'ensemble du parc. Aujourd'hui, la vacance atteint 10,5 %, soit 1884 logements. Cette vacance est aussi significative qu'elle dure. En effet, 7,4 % des logements vacants sont caractérisés comme tels depuis plus de deux ans. Certaines communes sont davantage touchées comme Clamensane dont la vacance représente 23,5 % de son parc immobilier ou Villebois-Les-Pins (19,70%).

En comparaison du territoire régional, le parc de logements vacants augmente moins vite que dans d'autres intercommunalités.

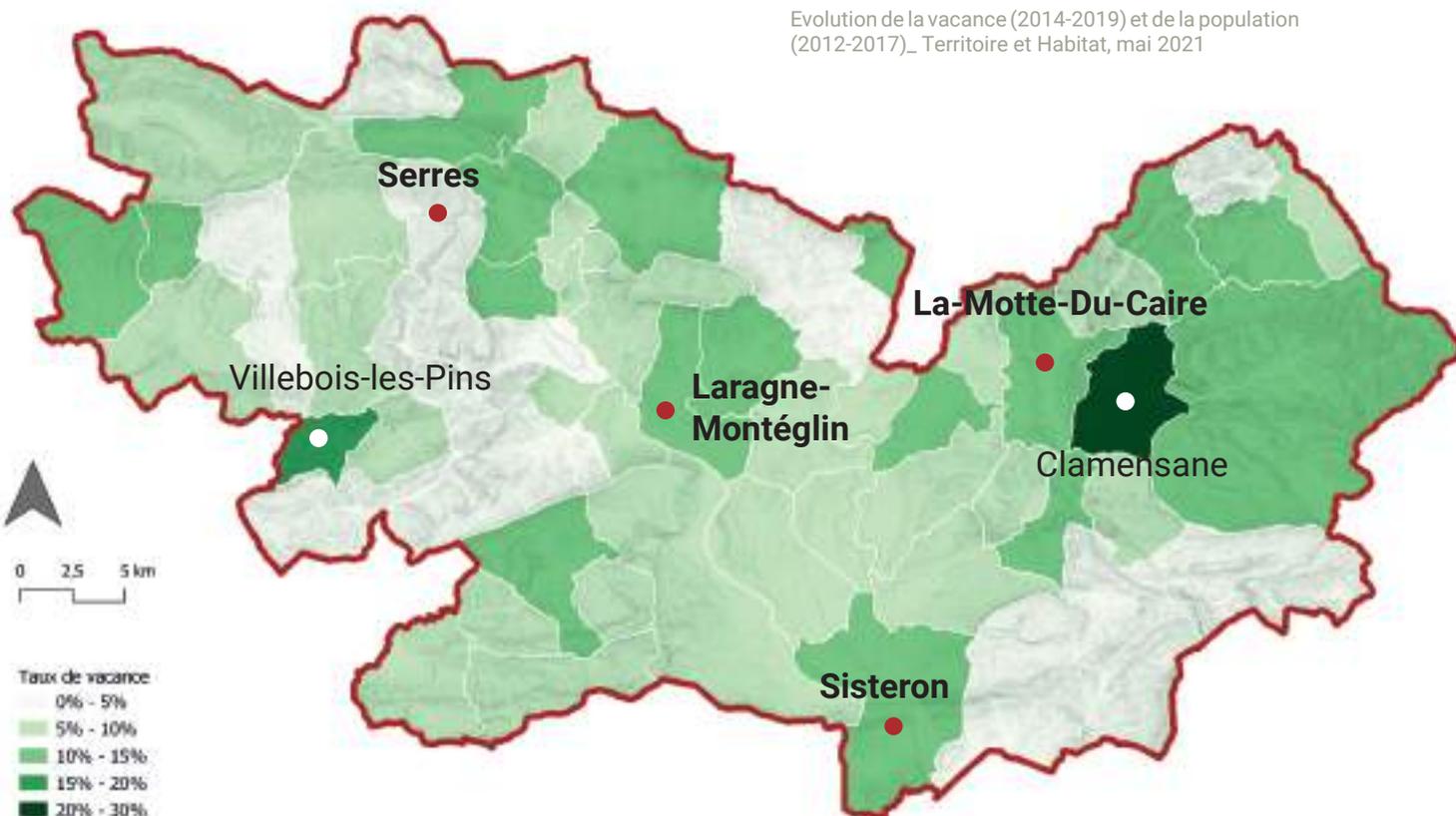
Aussi l'étude menée par la DREAL sur la vacance indique une distinction entre le sud et le nord du territoire du Sisteronais-Buëch. L'évolution du parc de logements vacants est plus rapide que l'accroissement de la population dans le sud du territoire. A l'inverse, les communes de la moitié nord ont des populations qui investissent davantage les locaux vacants, au regard de l'évolution positive de la population et négative du nombre de logements vacants.

La lutte contre la vacance est un enjeu majeur de requalification des centres anciens. L'ORT (p.3), l'OPAH (b.13) ainsi que le programme d'intérêt général (PIG)

associant la CCSB, l'Etat, la Région et les Département de la Drôme et des Hautes-Alpes dans un grand projet d'amélioration de l'habitat, sont des programmes structurants de la reconquête des logements vacants, et particulièrement dans les centres anciens où les difficultés d'adaptation, de déperdition énergétique et de coût des travaux s'accroissent.



Evolution de la vacance (2014-2019) et de la population (2012-2017)\_ Territoire et Habitat, mai 2021



Taux de vacance selon les communes\_ INSEE 2018

### 3. DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS QUI FORGENT LE PAYSAGE

#### Des résidences principales dont le nombre de pièces diminue

L'offre en logement est principalement constituée de grands logements, voire de très grands logements. Sur les 12 258 résidences principales, 33,7 % sont des logements de 5 pièces et plus. Entre 2008 et 2018, le nombre de pièces tend à diminuer, du fait d'une division du foncier existant ou de construction de logements plus petits. Entre 2008 et 2018, sur les 1143 logements supplémentaires, 49,1 % des résidences principales nouvelles sont des T2 et T3. L'impact reste encore mineur à l'échelle de l'ensemble du parc de logement.

#### La maison individuelle comme habitat privilégié pour la construction

Les communes du Sisteronais-Buëch ouvrent des terrains à la construction afin de maintenir leurs populations et accueillir de nouveaux ménages. Le rythme de construction en témoigne avec 1,2 logement commencé par an pour 1 000 habitants entre 2015 et 2019. Le pavillon individuel représente 82 % de la production neuve de logements depuis 2017. Les nouvelles constructions restent entreprises à 43% par des habitants du Sisteronais-Buëch.

#### Des terrains de grande taille

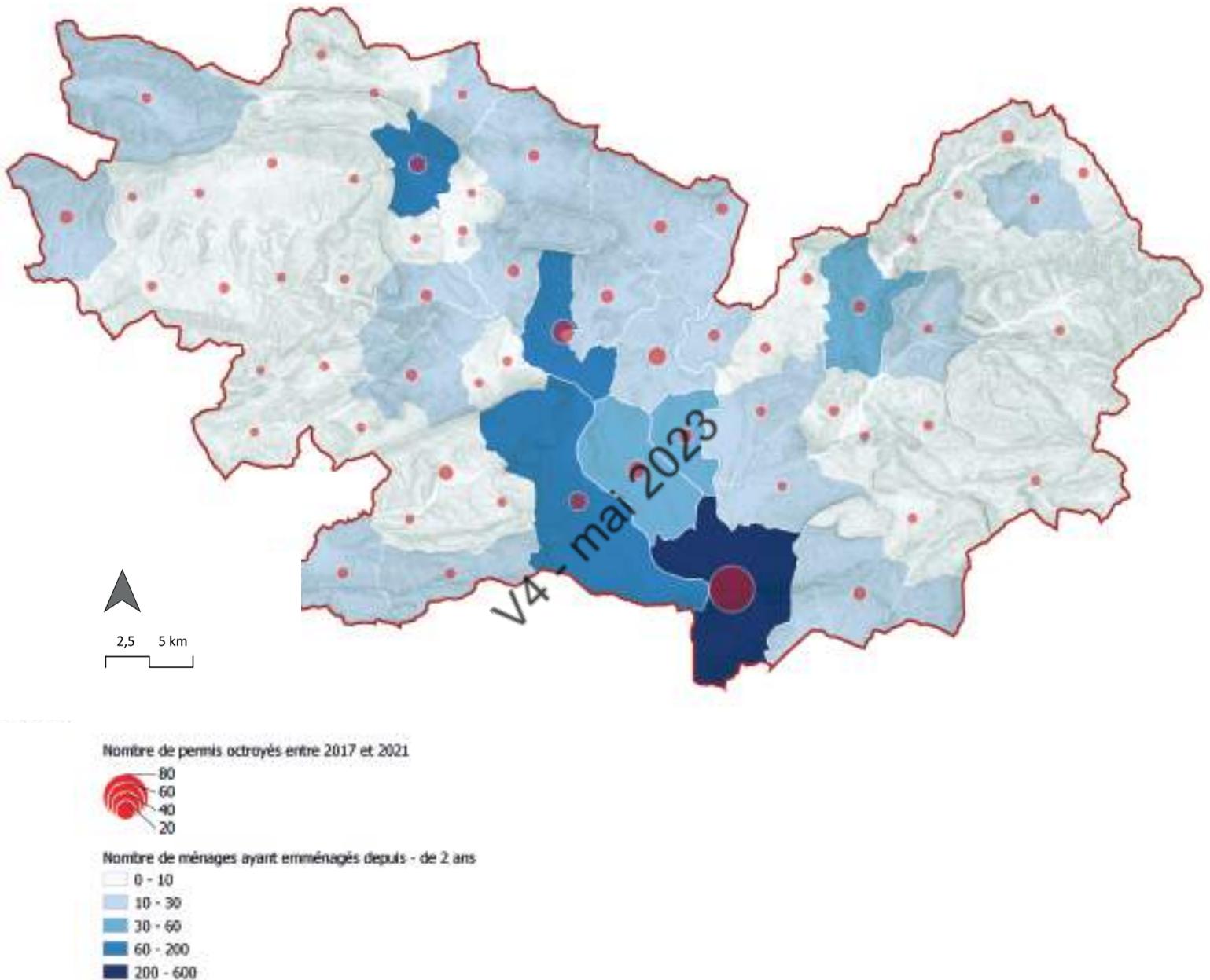
Les pétitionnaires construisent des maisons de type T3/ T4, sur de grands terrains. La superficie moyenne des parcelles, entre 2017 et 2021, s'élève à environ 1242 m<sup>2</sup> pour des logements dont la surface de plancher se situe entre 90 et 100 m<sup>2</sup> en moyenne. La surface est légèrement inférieure à la moyenne nationale à 112,2 m<sup>2</sup>.

#### Un prix au mètre carré attractif

Le prix moyen au mètre carré dépend fortement de la situation géographique, passant presque du simple au double. Si cette accroche financière est un atout pour attirer les investisseurs aux moyens les plus faibles, ils traduisent la faible pression foncière qui agit sur le territoire. Les données DVF (Demande de Valeur Foncière) disponibles sur 37 communes informent que la valeur moyenne d'un bien est de 2 015,21 euros par m<sup>2</sup> en 2019. L'écart est important allant de 466 euros par m<sup>2</sup> à 5 545 euros par m<sup>2</sup>. Ces chiffres sont à nuancer, car ils confondent l'ensemble des biens, sans les distinguer (appartement, maison, château, ferme, etc).

Les communes dans l'échantillon disponible ayant connu le plus de vente en 2019 sont Sisteron (71 biens vendus), suivies de Laragne-Montéglin (19 biens vendus) et Val Buëch Méouge (16 biens vendus).

La crise sanitaire semble avoir favorisé l'achat de maison dans les communes plus éloignées des centralités urbaines. Les prochains relevés fonciers seront-ils révélateurs du désir de campagne post-covid?



Le nombre de permis octroyé au regard des emménagements récents\_ INSEE 2008-2018, Sit@del

## Vers une uniformisation des constructions

Les nouvelles constructions sont créées tantôt au sein de l'enveloppe urbaine, tantôt au-dehors. La consommation d'espace indique une dynamique plus extensive que basée sur la densification. Si certaines habitations reprennent les codes de l'architecture et de la forme urbaine originale, de nombreux bourgs se sont vus transformés par la formation de lotissements contemporains, fragilisant l'unité du bâti.

Les matériaux choisis sont plus accessibles, avec des constructions en parpaings, recouverts d'un enduit clair et dans des formes simples de type cubique avec toit à deux pans. L'unité se fait à l'échelle du territoire par ces modes de constructions modernes.

### Exemple de la vallée du Sasse:

Aujourd'hui, la Vallée du Sasse laisse apparaître la problématique liée aux constructions récentes (implantation, style architectural...). Au niveau de l'entrée de la vallée, à proximité du val de Durance, l'habitat pavillonnaire se multiplie au sein des terres agricoles (le long de la D951). Le problème de cet habitat récent, diffus, se répète aux alentours de Bayons. Occupant des espaces de prairies ouvertes, les constructions de type banlieue sont offertes à tous les regards. A Clamensane, de vieux entrepôts laissés à l'abandon dévalorisent fortement l'entrée du village. En altitude, des habitations liées au tourisme (chalets), dont le style semble déplacé, apparaissent aux abords de certains villages (Valavoire).



Bourg historique de Rosans \_ source : site de la CCSB



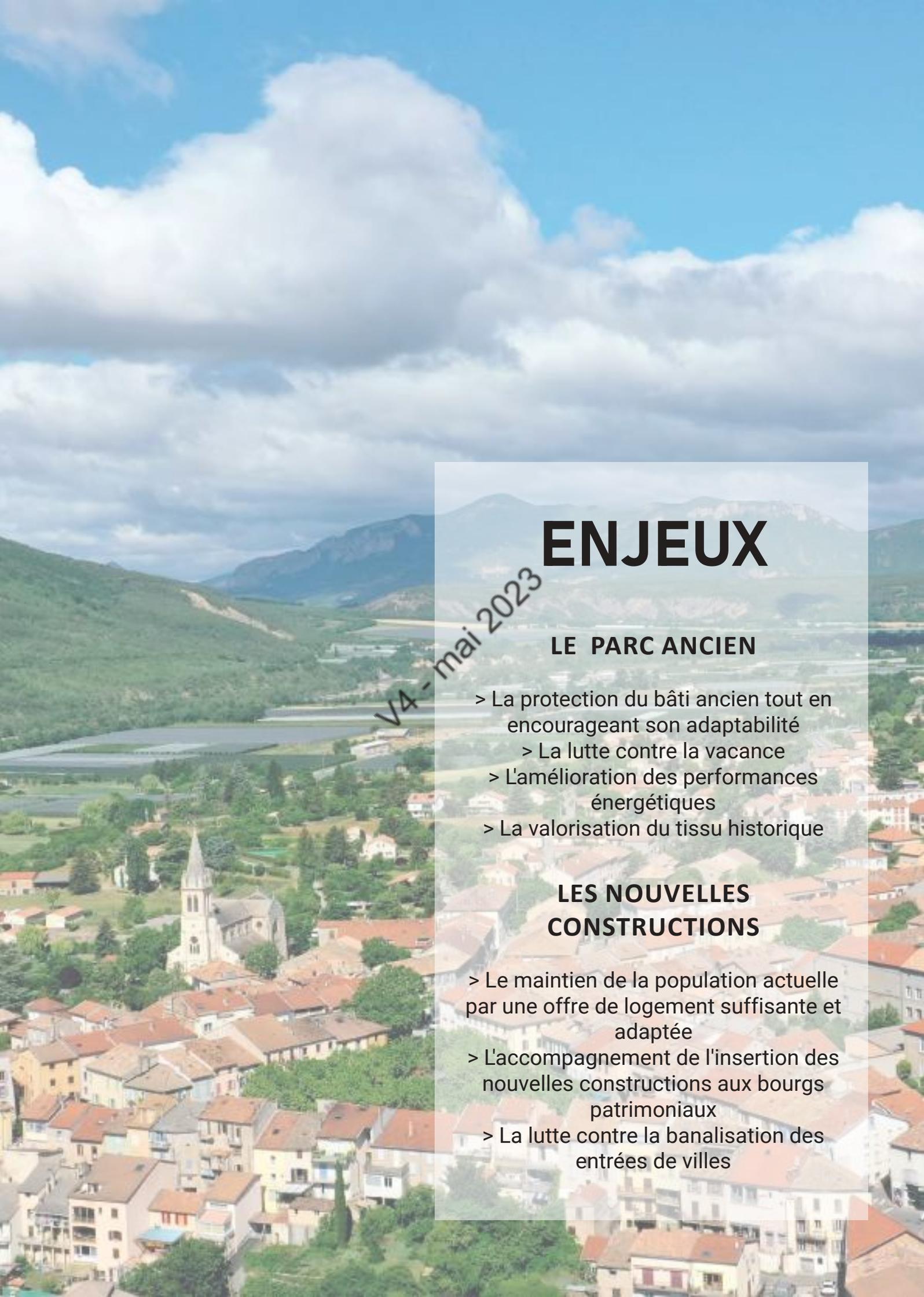
Lotissement au nord du bourg de Rosans, hors enveloppe et architecture endémiques



Bourg d'Upaix, place du village



Nouveau lotissement entre les bourgs principaux, Upaix



V4 - mai 2023

# ENJEUX

## LE PARC ANCIEN

- > La protection du bâti ancien tout en encourageant son adaptabilité
  - > La lutte contre la vacance
  - > L'amélioration des performances énergétiques
- > La valorisation du tissu historique

## LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- > Le maintien de la population actuelle par une offre de logement suffisante et adaptée
- > L'accompagnement de l'insertion des nouvelles constructions aux bourgs patrimoniaux
- > La lutte contre la banalisation des entrées de villes

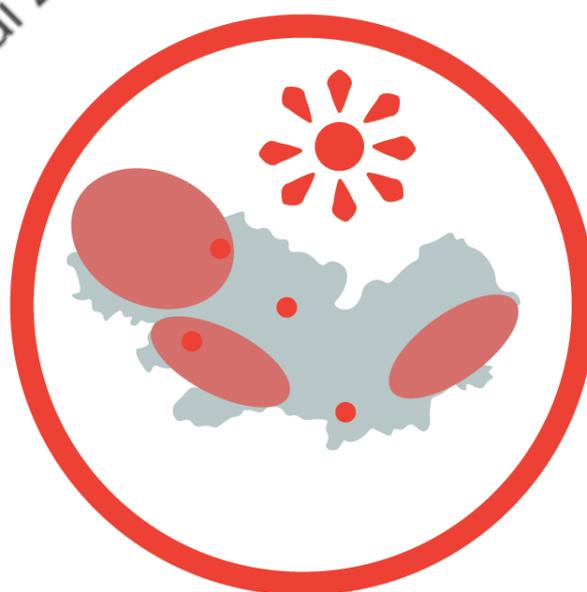


V4 - mai 2023

# FEUILLET 3

## UN TERRITOIRE DE TOURISME ET DE VILLÉGIATURE

V4 - mai 2023



Cittànova

## Un territoire de tourisme et de villégiature

*La Communauté de Communes du Sisteronais-Buëch est connue pour sa qualité de vie et ses hauts lieux touristiques. Elle compte dans les années à venir, accroître les nuitées sur le territoire, en fixant les excursionnistes notamment. Cette stratégie consiste à continuer d'investir afin d'augmenter la fréquentation touristique. Ce projet territorial s'inscrit dans une démarche de renforcement des activités et des capacités d'accueil, déjà marqué par la villégiature.*



PAROLES D'ÉLUS ET ACTEURS DU TERRITOIRE

Entretiens, questionnaires, conversations territoriales, etc.

## 1. DES SITES TOURISTIQUES À FAIRE CONNAÎTRE

### Des sites touristiques témoins de l'histoire du territoire

Plusieurs sites touristiques sont des vitrines et points d'accroches pour le territoire, contribuant fortement à l'attractivité de l'ensemble durant la période estivale. La Citadelle de Sisteron en est le principal exemple. Installé sur l'oppidum romain, le bâtiment s'est vu évoluer au fil du temps de la création de la cité à aujourd'hui où elle reçoit environ 67 000 visiteurs par an. L'édifice patrimonialisé attire les touristes qui jouissent également des atouts géologiques avec la cluse et le rocher de la Baume que la commune a su mettre en valeur. La ville accueille également le Musée gallo-romain, mettant en valeur les racines latines.

Le territoire est parsemé d'éléments architecturaux remarquables, souvent classés ou inscrits au patrimoine des Monuments Historiques, qui peuvent apporter une plus-value s'ils sont davantage mis en valeur. Parmi eux, de nombreux châteaux, édifices religieux et autres constructions anciennes : le château de Mison, le donjon de Rosans, l'église de Saint-Cyr à Etoile-Saint-Cyrice, la crypte de Dromon et la Pierre écrite à Saint-Geniez, le Pont de la reine Jeanne à Entrepierres, etc.

### Des sites naturels remarquables

Le patrimoine naturel est partie prenante de l'attractivité du territoire. Les falaises d'Orpierre sont un site d'escalade reconnu, et se voient étoffées d'une via ferrata pour étendre leur public, et proposer une alternative familiale. Le site des Gorges de la Méouge connaît un nombre de visiteurs croissant. La baignade dans cette rivière sauvage a attiré plus de visiteurs qu'évalué, menaçant ce site Natura 2000. La

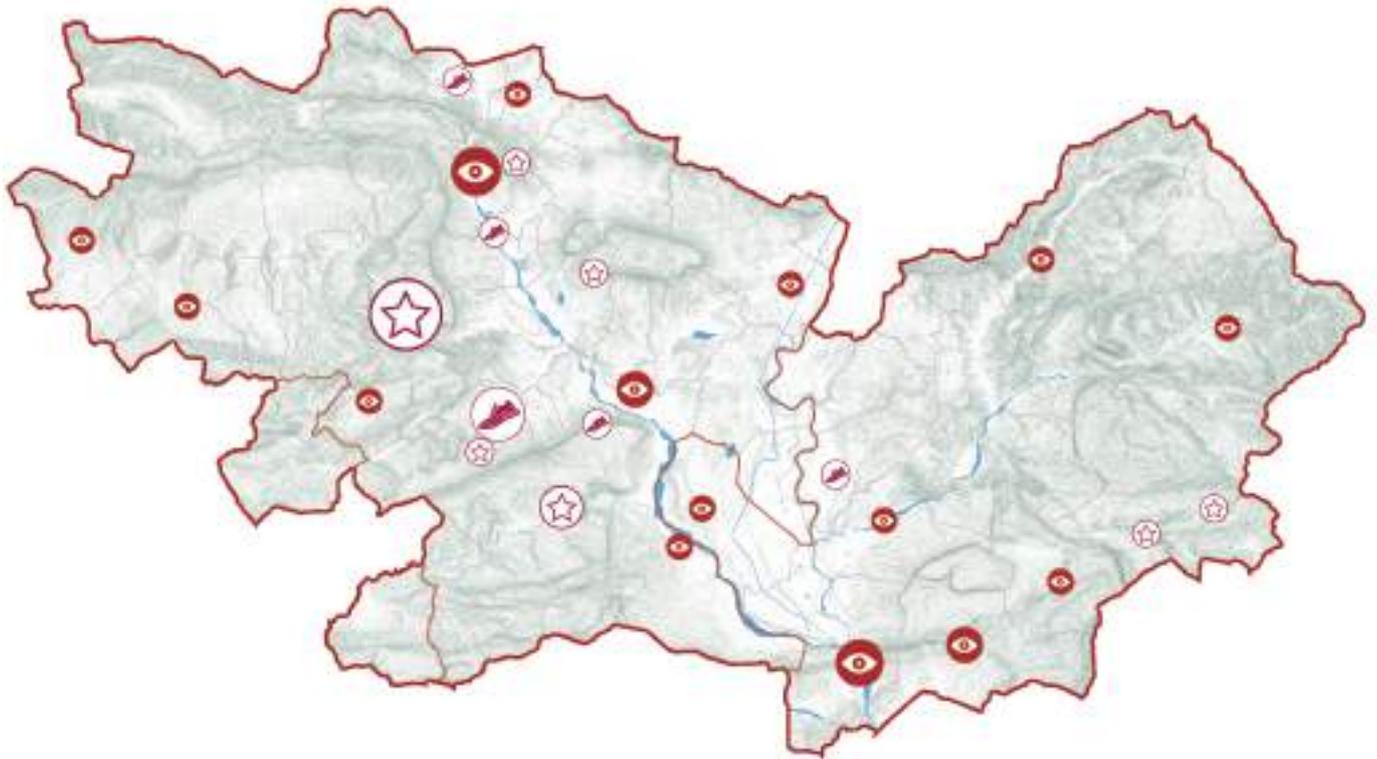
Communauté de Communes met en place, durant toute la saison estivale, un système de navette afin d'interdire le stationnement des véhicules le long de la route y menant (5 600 voyageurs à l'été 2021).

Certains sites sont reconnus par des labels comme le Géoparc de Haute-Provence classé par l'UNESCO et le Parc Naturel Régional des Baronnies.

### L'animation des sites durant l'été

Les sites prennent vie lors d'événements particuliers, mêlant à cette occasion habitants et touristes. Certains sont très réputés comme les nuits de la Citadelle à Sisteron, Vivre Culture (Hautes Terres de Provence) se déroulant sur plusieurs communes de Gap à Sisteron, ou encore le Festival Laragne Quartiers d'été. D'autres sont plus locaux avec notamment des marchés éphémères qui mettent en valeur les savoirs-faire et le territoire : le critérium bouliste de Laragne-Montéglin, les marchés aux fruits anciens d'Orpierre, la fête de la courge à l'Épine, la foire aux dindes à Lagrand, la foire aux béliers de Sournon, le marché de potiers à Rosans, la fête du pain à Ribiers, la fête de la lavande à Saint-André de Rosans, les estivales de la laine à La Motte-du-Caire, etc.





**Structures touristiques :**

- les aérodromes de la Bâtie-Montsaléon et Vaumeilh,
- le site de vol libre de Chabre,
- la base de loisirs de la Germanette,
- le site d'escalade et de via-ferrata d'Orpierre,
- Via Ferrata de la Grande Fistoire à Le Caire,
- etc.



**Site touristique identifié :**

- le Géoparc de Haute-Provence, classé par l'UNESCO,
- le Sommet des Monges à Authon,
- le Parc Naturel des Veronnières Provençales,
- les Gorges de la Méouge,
- les Petites Cités de Caractère de Serres et Garde-Colombe
- etc.



**Site classé ou inscrit  
Monument historique :**

- ancien Prieuré de Saint-André-de-Rosans,
- l'école primaire de Serres,
- l'Eglise Notre-Dame-de-la-Nativité, ou église Lagrand, à Garde-Colombe,
- l'église de Ventavon,
- l'église de la Bâtie-Montsaléon,
- le château de Mison
- etc.



**L'horloge du XIVe siècle,  
Le Poët**



**Vestiges du Château  
Sigoyer**



**Chapelle Notre-Dame-de-  
Dromon, Saint-Geniez**



**Église Notre-Dame-  
de-la-Nativité, Upaix**

## 2. UNE ACTIVITÉ PORTÉE SUR LE TOURISME VERT



### A noter :

Aucun UTN n'est en cours de réflexion sur le territoire (Cf L141-11)

### L'invitation à l'itinérance

Une pluralité de parcours est proposée afin de composer un voyage thématique au sein du Sisteronais-Buëch : les tourniquets de Bayons, Pays des Rochers-qui-parlent, le chemin du soleil, la Route des Cadrans solaires, les Routes de la lavande, la Route du Temps.

Les parcours invitent à emprunter des voies historiques avec notamment la Route Napoléon (ou RN85) animée par des événements ponctuels dans les communes traversées (Sisteron, Upaix, Ventavon et Monétier-Allemont) et la Via Domitia, vestige de la première voie romaine du territoire.

De nombreux chemins de randonnées sont identifiés et bénéficient d'une bonne signalétique. Ils assurent le lien entre les espaces naturels, les différents villages et hameaux, et les centres d'intérêts touristiques. Les grands sportifs ont de nombreuses possibilités

avec des traversées reconnues nationalement, voir internationalement à l'image du Chemin de Compostelle, du GR® 406 de 165 km reliant Grasse à Sisteron et le GR de la Grande traversée des Pré-Alpes.

Les sites internet se sont développés afin de promouvoir les différents circuits, comme Géotreck.

Des parcours sont également créés pour d'autres types de mobilité, à l'exemple du chemin de 350 km sur les traces de L'Empereur, entre Grasse et Vizille, adressé aux cavaliers.

Des boucles cyclotouristiques se constituent, proposant des balades à travers le territoire en VTC et VTT. Le vélo est davantage employé dans le cadre de ces loisirs que pour la pratique quotidienne des résidents.



## Un terrain de jeu pour les adeptes des sports nature

Les caractéristiques du socle physique ont permis de développer la pratique de nombreuses activités dites « natures » sur l'ensemble du territoire. La présence de l'eau dans les rivières et plans d'eau permet la pratique d'activités aquatiques : canyoning, canoë, baignade, padel... Les nombreux plans d'eau sont très appréciés l'été, et certains équipements se sont installés aux abords afin de donner aux habitants et touristes un espace de rafraîchissement comme la base de loisirs de la Germanette au sud de Serres. Ce domaine de 15 hectares connaît peu de concurrence dans les Alpes du Sud et propose un parc de jeux familiaux de 300 m<sup>2</sup>, ainsi que des écoles pour débutants.

D'autres activités prennent appui sur le relief omniprésent afin de proposer aux sportifs de prendre de la hauteur : escalade, via ferrata, parapente, vol à voile,... Des sites se sont développés et deviennent des incontournables pour les pratiquants comme le site international de Vol Libre de Laragne Chabre ou le site d'escalade des falaises d'Orpierre.

Ces activités natures connaissent un regain d'attractivité et permettent à un public large de venir explorer le territoire.



Décollage de deltaplane, site de Laragne-Chabre, <https://www.sisteronais-buech.fr/>



Padel au parc ludique de la Germanette, Serres, site : <https://www.sisteronais-buech.fr/>

## 3. UN TERRITOIRE QUI ATTIRE LES VOISINS

### Une activité touristique locale

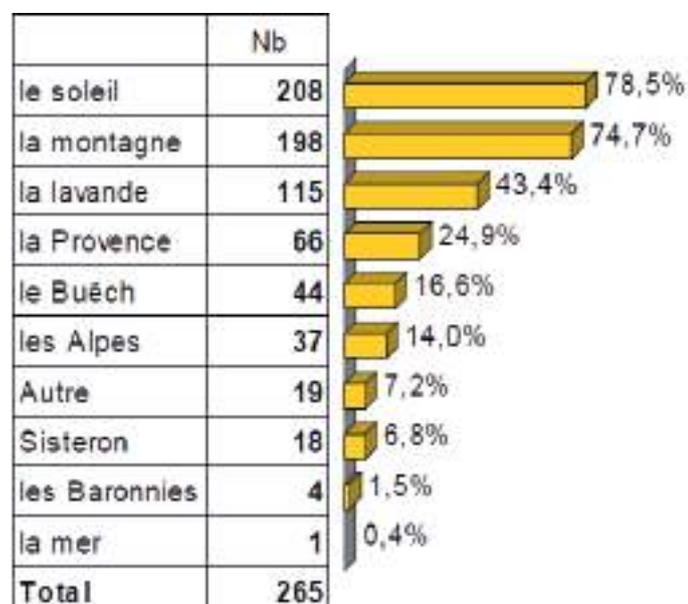
L'attractivité touristique de la Communauté de Communes du Sisteronais-Buëch s'appuie sur des touristes locaux. Leur provenance est majoritairement nationale (79 %), dont 49 % de la région PACA et 19 % d'Auvergne-Rhône-Alpes. La fréquentation est régulière tout au long de l'année avec un pic en saison estivale.

Le territoire est soumis au phénomène d'excursion avec de nombreuses traversées touristiques, atteignant 2 608 000 excursions pour l'année 2021, c'est-à-dire des touristes se déplaçant à la journée, n'occasionnant pas de nuitée à l'extérieur de son lieu de résidence. Si le pic d'excursionnistes est réalisé en été (51% des excursions), une certaine fréquentation touristique se maintient à d'autres saisons : 22% en automne et 15% au printemps.

### Une clientèle fidèle et familiale

Selon l'étude Altimax, 60 % des touristes restent pour un séjour de plus d'une semaine.

Les touristes connaissent le territoire notamment par le bouche-à-oreille (36 %), parce qu'ils viennent depuis longtemps (17 %) ou par les guides spécialisés (12,9 %). Il s'agit d'un processus d'information classique, sachant que 9,8 % des touristes ont connu le territoire en le traversant. Ils sont attirés en grande partie par le paysage, et notamment la montagne qui apporte calme et fraîcheur.



L'image du Sisteronais-Buëch en un mot par les touristes\_source : Altimax

Le Sisteronais-Buëch attire une clientèle familiale (49,1 %). Très peu de groupes organisés choisissent le territoire comme destination estivale (0,8 %). Des activités pour adultes et enfants de tous âges sont donc attendues par les touristes.

### Des retombées économiques pour le territoire

Le territoire comptabilise 8 % des emplois liés à l'activité touristique. Ce taux est semblable au niveau du département des Hautes-Alpes à 8,3 %. La consommation touristique annuelle représente 46.6 millions d'euros. Un chiffre non négligeable dans la balance économique du territoire. La création de l'intercommunalité a permis de mutualiser la communication et de faire connaître davantage la diversité des opportunités récréatives données sur l'ensemble du territoire. Des projets d'envergures avec différentes structures dont le Parc des Baronnies (projets des sept villes portes en cours), se constituent.

### Le relais des structures privées

La filière touristique souffre d'offres de logements, de restauration et de mobilités limitées, notamment en saison hivernale. Pour pallier à ces manques, certaines entreprises touristiques ont créé leur propre réseau d'accueil. Le centre équestre installé à Saint-Geniez par exemple, réalise son accompagnement pour assurer les horaires de train de Marseille à Sisteron, puis assure la liaison afin d'acheminer les clients jusqu'à Saint-Geniez. Le centre propose également son offre de logements.

Le tourisme dans le Sisteronais-Buëch est fortement lié à la saisonnalité. Cependant, du fait du réchauffement climatique, les périodes estivales viennent à changer. Les grimpeurs d'Orpierre se rendent sur les falaises au printemps, voire durant les beaux jours d'hiver, plutôt que pendant les heures très chaudes de l'été. Mais la pression est forte à supporter pour la capacité d'accueil du territoire tant sur les milieux naturels que sur les ressources.

## 4. UNE OFFRE D'HÉBERGEMENT LIMITÉE ET FORTEMENT MODELÉE PAR LA SAISONNALITÉ

### L'hébergement de plein air comme offre dominante de l'immobilier de loisir

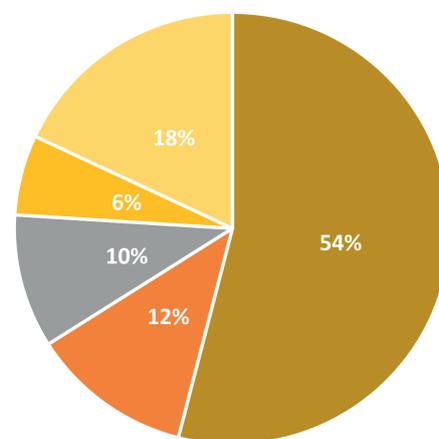
En 2022, 937 000 nuitées touristiques françaises et 456 000 étrangères sont effectuées au sein du territoire. L'offre d'hébergement touristique du Sisteronais-Buëch représente 2 % de l'offre du département des Hautes-Alpes, un taux très faible comparativement aux autres EPCI. Elle comptabilise 24 400 lits touristiques, dont 6370 lits en hébergement marchand.

Les 25 structures de camping recensées concentrent à elles seules la majorité de ces lits avec 3 410 emplacements en 2018, soit 54 % des unités d'hébergement du territoire. Ceci signifie que la moitié des lits ne sont pas mobilisables l'hiver.

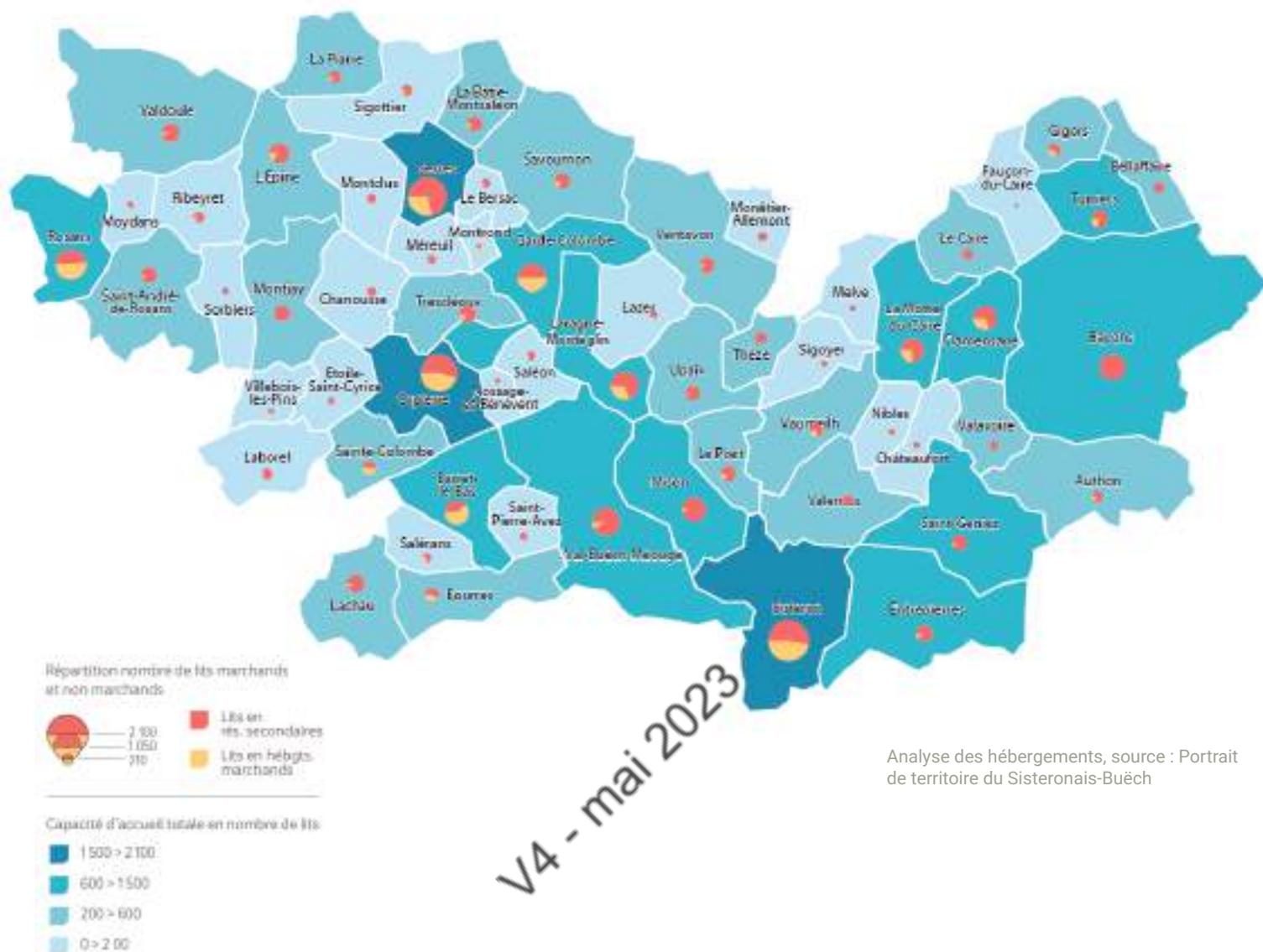
Plus d'un tiers des lits en hébergement marchand du territoire est situé sur les communes de Sisteron, Orpierre et Rosans. La commune de Sisteron concentre 60 % des lits en hôtellerie du territoire, viennent ensuite les communes de Serres (10 %), de Garde-Colombe et de Laragne-Montéglin (6 % chacune)

Le Sisteronais-Buëch dispose d'une capacité d'hébergements touristiques moins importante par rapport à la moyenne départementale, et légèrement supérieure à celle de la région. Le taux de fonction touristique (94,5 %) est lui très inférieur à la moyenne départementale des Alpes de Haute Provence (270 %).

Ces offres d'hébergements sont fortement soumises à la périodicité. Le tourisme hors saison estivale est confronté à des difficultés de logements, compromettant l'étalement sur les quatre-saisons. Ce n'est pas le seul domaine impacté par des difficultés d'hébergement : les saisonniers et touristes "d'affaires" sont directement touchés. Des initiatives sont prises dans certains domaines, comme le monde agricole où les exploitants proposent des logements à leurs employés, mais ne peuvent pas toujours les loger en totalité. Aussi, d'autres domaines, comme les structures de santé, peuvent éprouver des difficultés quant à l'accueil pour les étudiants par exemple.



- Campings
- Hôtels
- Hébergements collectifs
- Chambres d'hôtes
- Meublés de tourisme



Analyse des hébergements, source : Portrait de territoire du Sisteronais-Buëch

## Des bâtis anciens saisis par les visiteurs pour leur résidence secondaire

Le bâti ancien est mobilisé par les habitants saisonniers. Avec plus de moyens et moins pressés par le temps, certains logements sont réhabilités pour créer gîtes et résidences secondaires. Le phénomène de villégiature est important. Les résidences secondaires représentent près de 21,3 % du parc de logements, pour atteindre parfois plus de 50 % dans 12 communes rurales comme Bayons (59,9 %), Gigors (57,5 %) et Châteaufort (54,6 %).

Certaines communes connaissent une hausse des résidences secondaires depuis 2008, comme Mison avec 32 résidences secondaires supplémentaires entre 2008 et 2018.

A l'échelle de la CCSB on observe néanmoins, et depuis 2013, un léger recul du nombre de résidences secondaires (-36 selon l'INSEE) qui fait suite à une forte croissance autour des années 2010 (+ 110 résidences secondaires entre 2008 et 2013).

Aussi, les hébergements pour touristes semblent s'accroître avec 42 permis de construire qui ont été autorisés entre 2017 et début 2022, et déclarés comme résidence hôtelière.

V4 - mai 2023

# ENJEUX

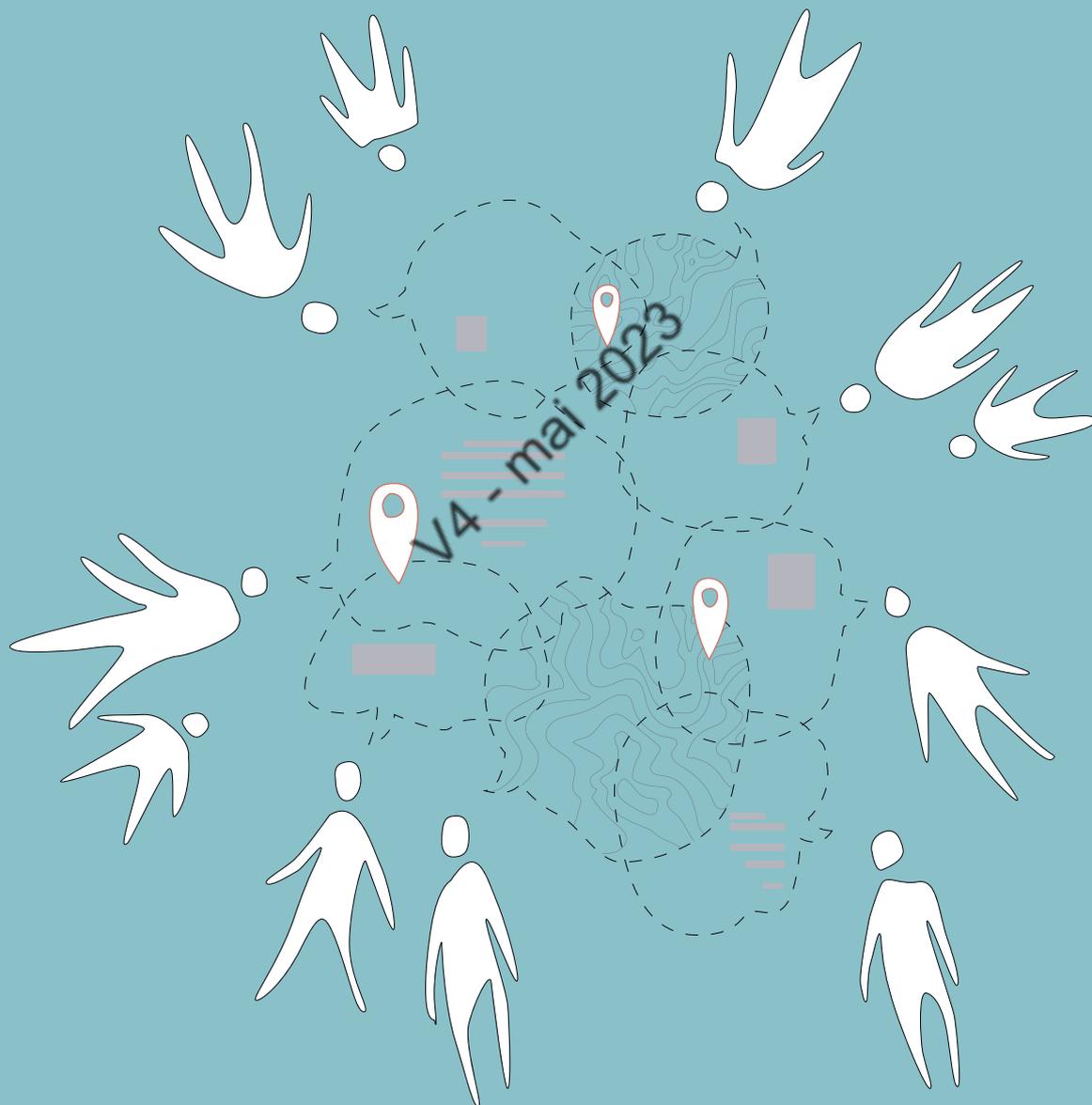
## LE POTENTIEL TOURISTIQUE

- > Le développement du tourisme vert
  - > L'accès aux sites patrimoniaux
- > La mise en réseau des différents sites touristiques
  - > La maîtrise du développement touristique au regard des capacités du territoire
- > La valorisation et la restauration du patrimoine bâti et la préservation des sites naturels remarquables

## LA DURÉE DES SÉJOURS

- > L'accompagnement et le soutien de la diversification et densification de l'offre d'hébergement pour touristes et saisonniers
  - > L'allongement des séjours des excursionnistes

V4 - mai 2023



**RESSOURCES**

# Documents et sites sources

## Transversaux

- \_ SRADDET
- \_ EIE
- \_ Note d'enjeux de l'Etat
- \_ Portrait de la Communauté de Communes du Sisteronais-Buëch, CCI Alpes Sud Provence
- \_ Portrait de la Communauté de Communes du Sisteronais-Buëch, Irresistibles, Alpes de Haute Provence, Agence de Développement
- \_ Profil Croisé, édition synthétique, Ithéa, octobre 2021
- \_ Porté à connaissance de l'Etat, DDT

## Histoire, armature territoriale patrimoine et habitat:

- \_ Sisteron, une citadelle à l'assaut du ciel, Blandine Jourdan, Chargée d'études aux patrimoines historiques (pas de date mentionnée)
- \_ Armature présentée au SRADDET
- \_ Cartes anciennes: Carte de Cassini et de l'Etat major
- \_ Ville de Sisteron: <https://www.sisteron.com/>
- \_ Ville de Laragne-Montéglin: <https://www.ville-de-laragne.fr/>
- \_ CC du Sisteronais-Buëch: <https://www.sisteronais-buech.fr/>
- \_ Bilan des OPAH
- \_ Série historiques de l'INSEE
- \_ INSEE 2018 et INSEE 2008
- \_ Différents sites de location immobilières à Sisteron, Laragne et Serres

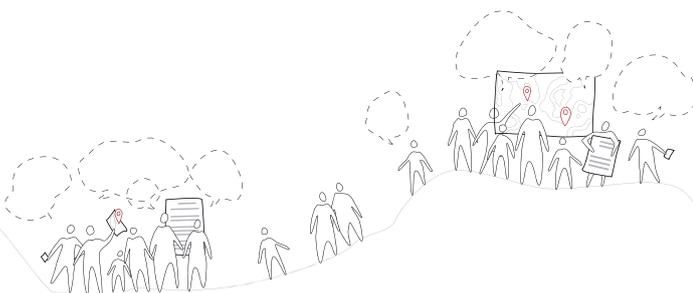
- \_ Sit@del 2021
- \_ DVF 2019
- \_ Etude sur l'habitat, Territoire et Habitat, mai 2021
- \_ Site de la BnF
- \_ Lettre de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Hautes-Alpes, janvier 2022
- \_ Etude PVD, Sisteron, Laragne-Montéglin et Serres, 2022
- \_ Atlas de paysage
- \_ Les logements vacants en Provence-Alpes-Côte d'Azur, DDT, 2019
- \_ Logements sociaux, bilan, SNE 2021 transmises par les services techniques de la CCSB et services de l'Etat

## Forêt et Agriculture:

- \_ Site et base de données de l'ONF
- \_ Site et base de données des Communes forestières
- \_ Intégrer les enjeux forêt et bois dans les documents d'urbanisme, Communes forestières, 2021
- \_ Données & chiffres-clés de la forêt méditerranéenne en Provence-Alpes-Côte d'Azur, Communes forestières et région PACA, 2019
- \_ Données Agricoles, étude FNE, 2020
- <https://www.agencebio.org/observatoire-de-la-production-bio-sur-votre-territoire/?level=epci&area=200068765>
- Agreste, RGE et BD Topo,
- Données de la Chambre de l'agriculture

## Economie, commerce et équipement

- \_ Schéma de développement économique, Diagnostic, Communauté de Communes du Sisteronais-Buëch, 2020
- \_ Schéma de Développement économique 2022-2027,
- \_ BNPE
- \_ PCAET
- \_ Données transmises par les services techniques de la CCSB



- \_ Etudes PVD de Sisteron, Laragne-Montéglin et Serres
- \_ Observatoire des territoires, INSEE
- \_ Comparateur des territoires, INSEE

#### Mobilité :

- \_ Enquête du Collectif Mobil'Hautes-Alpes, 2022
- \_ Portrait de mobilité quantitatif et qualitatif, PACA, Agam, Audat, Aupa, Auray, 2021
- Etude préalable à l'élaboration d'un schéma de desserte multimodal des Alpes du Sud, DREAL PACA, Artélia, 2015
- Brochure de la Navette Coeur de ville de Sisteron, Site de la ville
- Assise de la mobilité, Perspectives HautAlpines, 2017
- Site de la ville de Laragne-Montéglin
- \_ Schéma régional des véloroutes, région PACA
- [https://ressources.data.sncf.com/explore/dataset/frequentation-gares/table/?disjunctive.nom\\_gare&disjunctive.code\\_postal&q=gap](https://ressources.data.sncf.com/explore/dataset/frequentation-gares/table/?disjunctive.nom_gare&disjunctive.code_postal&q=gap)
- Oui.sncf
- \_ Schéma de Mobilité de Sisteron, présentation du COPIL, Mai 2022
- \_ Etude de faisabilité vélo, Alpicité, 2022

#### Tourisme :

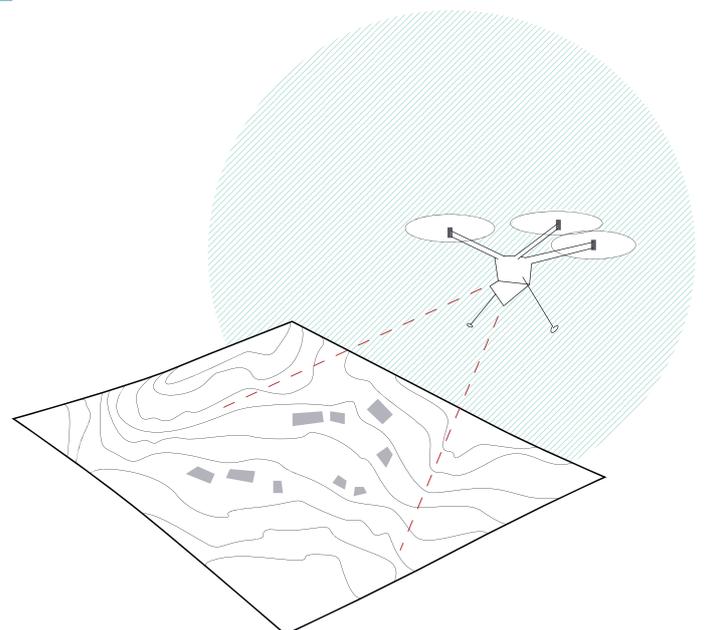
- \_ Site des offices de tourisme
- \_ Indicateurs touristiques, G2A, juillet 2021
- \_ Etude de positionnement touristique, Altimax, 2007
- \_ Stratégie touristique de la destination Sisteronais-Buëch, Alpa, mai 2021

## Ateliers

- \_ Conversations territoriales du 29 avril 2022
- \_ SCoT Tour du 7-9 mars 2022
- \_ Enquêtes communales
- \_ Entretiens

## Base de données

- \_ Site INSEE
- \_ Etalab : BD TOPO, MNT et Courbe de niveaux.
- \_ Cartes anciennes : Carte de Cassini et de l'Etat-Majors
- \_ Sit@del 2021, Sirene 2019
- \_ BPE
- \_ le RGA2020, Agreste 2020 et données de la Chambre d'Agriculture
- \_ CRAter
- \_ Observatoire des territoires
- \_ Google Map et Earth
- \_ Carte IGN
- \_ Oui.sncf



V4 - mai 2023



Communauté de Communes  
du **Sisteronais-Buëch**

