

Plan Local d'Urbanisme

Commune du SAUZE DU LAC

Hautes-Alpes

Modification n°2 du PLU

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
 51. Annexes sanitaires
 52. Emplacements réservés
 53. Servitudes
 54. Risques
 55. Exploitations agricoles
 56. Droit de Préemption Urbain
 57. Autres éléments d'information

PLU initial

Approuvé le : 18 Octobre 2005

Modification simplifiée du : 20 Juin 2014

Révision générale du : 13 Novembre 2015

Modification simplifiée n°1 du : 14 Février 2020

Modification n°1 du : 26 Novembre 2021

Modification n°2

Approuvée par délibération du conseil municipal
du :

Bernard RAIZER, Maire

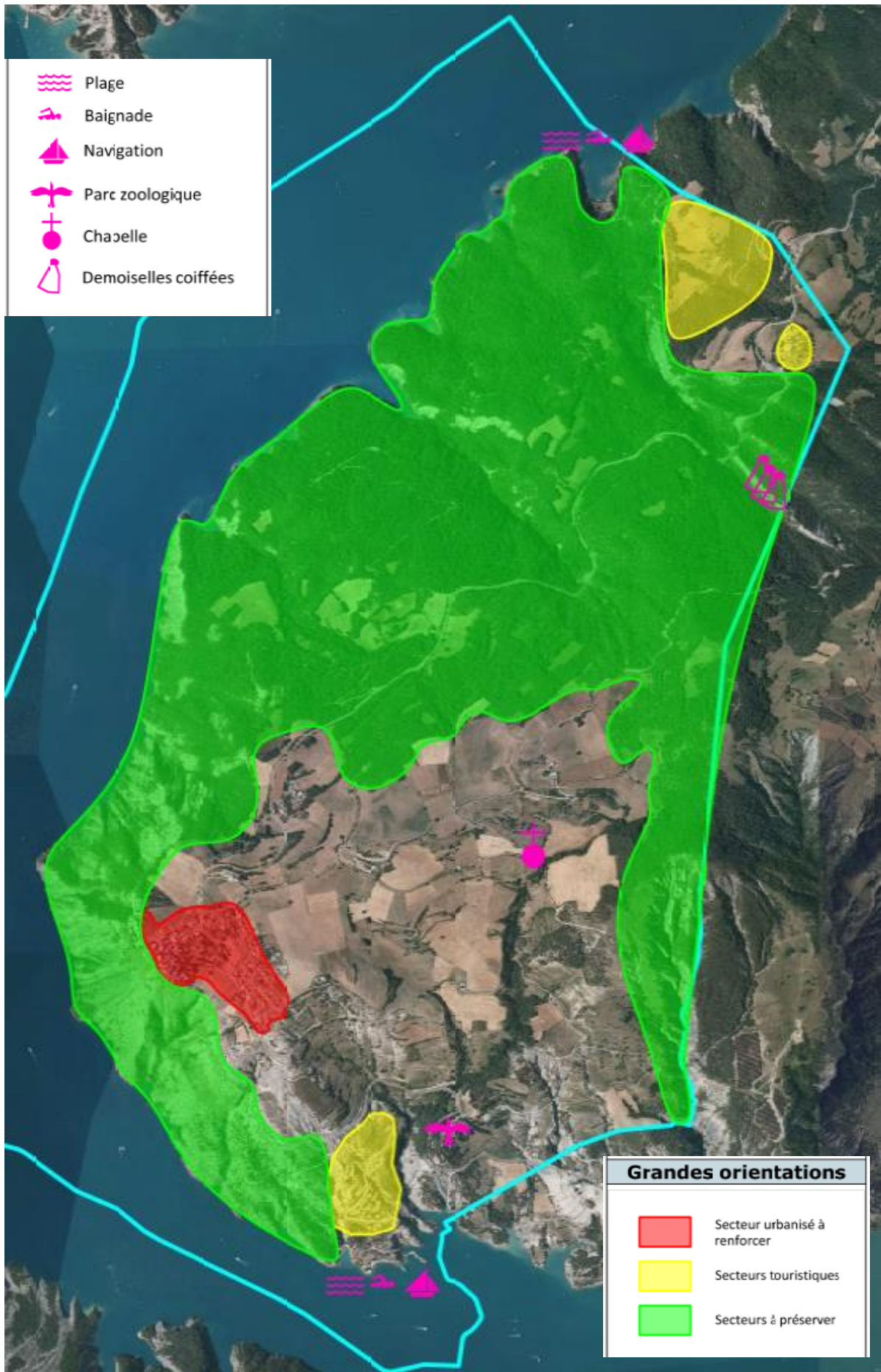


Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	2
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	4
Secteurs et conditions de réalisation.....	4
1 - Le Village.....	6
Secteur Ua2	6
Secteur AUba n°1	8
Secteur AUba n°2	10
Secteur AUba n°3	12
Secteur AUba n°4	14
2 - Le Foreston (<i>Coste bayle</i>).....	16
Zone AUta.....	16
3 – La zone agricole constructible – Ac	32
Zone Ac.....	32

Rappel : Les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, non opposition à déclarations préalables) doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement.

Les schémas d'aménagement indiquent des intentions et des orientations mais n'indiquent pas la position exacte des voiries ou des constructions.



Les orientations générales relatives à l'aménagement

1

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

- développer l'urbanisation permanente au village uniquement et sans étalement
- développer un accueil touristique conséquent mais strictement cantonné
- appuyer les activités touristiques douces en milieu naturel
- protéger l'agriculture et le milieu naturel

L'urbanisation est :

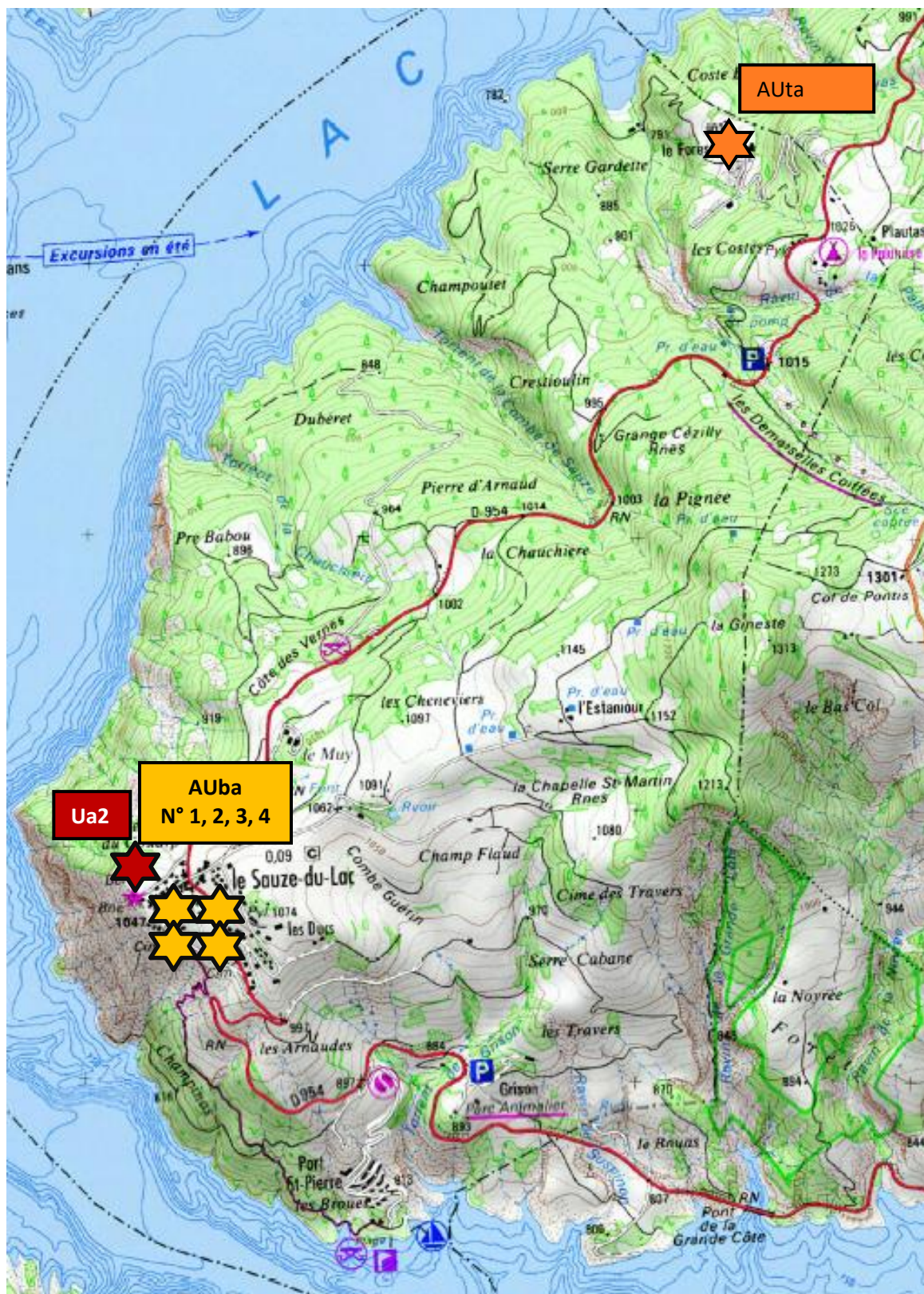
- renforcée au village en utilisant les "dents creuses", en créant des zones à urbaniser quand la surface disponible le permet et en transformant une petite partie de la zone artisanale en secteur d'habitat règlementé
- ouverte à l'accueil touristique dans les secteurs du Foreston et de Port Paint Pierre Nord
- Exclue du reste de la commune

La préservation de l'**agriculture** est mise en œuvre par :

- la délimitation stricte des zones d'urbanisation (diminuée par rapport au PLU précédent)
- l'éloignement, autant que possible, des zones d'urbanisation par rapport aux exploitations
- une approche fine des bâtiments agricoles en fonction des usages actuels et des besoins futurs

La protection des **espaces naturels** est assurée par :

- un zonage continu des zones naturelles
- le gel des constructions dans la zone naturelle
- le respect des continuités écologiques



Les secteurs d'aménagement

2

Secteurs et conditions de réalisation

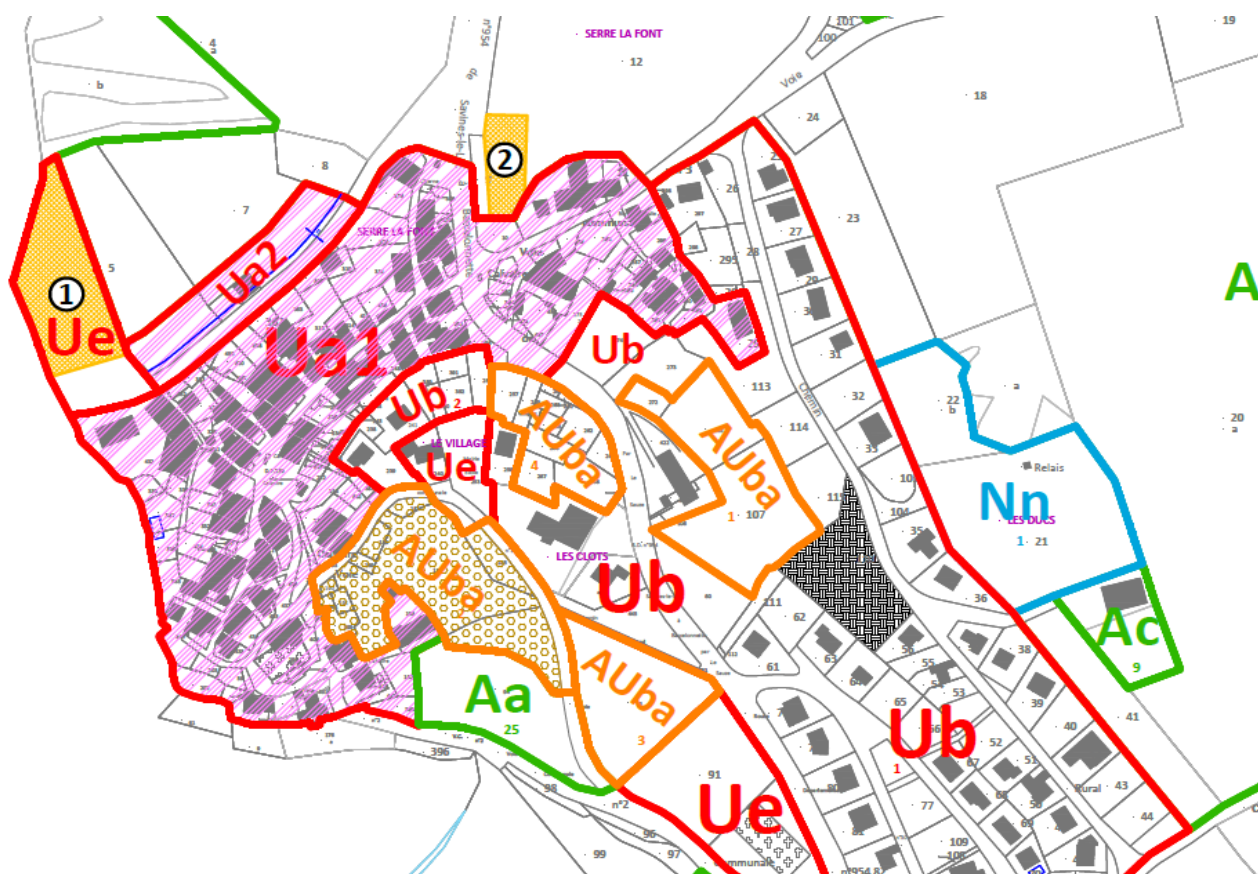
Les secteurs concernés sont les suivants :

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Densité minimum (Nb de logements ou m ²)
Habitat du type centre de village ancien					
	Ua 2	Belvédère	0,38	0,26	4
Habitat périphérique					
1	AUba	Secteur Est	0,50	0,45	6
2	AUba	Sous la mairie	0,71	0,59	8
3	AUba	Près du cimetière	0,35	0,35	4
4	AUba	Sous le village	0,30	0,30	4
Accueil touristique					
1	AUta	Foreston	7,90	5,50	< 12 000 m ²
Agriculture					
	Ac	Tous les secteurs Ac	6,12		

La densité minimum des zones AUba est calculée sur la base d'un logement par tranche de 800 m² par unité foncière et dépend des caractéristiques physiques des terrains.



Source GEOPORTAIL



1 - Le Village

(Cf. illustration en face)



Secteur Ua2

Problématique

Il s'agit d'un secteur urbain situé en limite nord (ou limite haute) du vieux village, en bordure de voie communale conduisant au belvédère sur le lac.

Il est constitué d'une bande de terrain agricole (parcelles déclarées à la PAC) relativement plate d'environ 20 m de profondeur d'environ 0,26 hectares disponibles.

Ce secteur est visible seulement par le Nord en prenant la direction du belvédère mais moyennement sensible sur le plan paysager étant donné sa position en frange (arrière) de village. peu perceptible en vue lointaine puisque d'urbanisation semblable à celle existante (hauteurs, gabarits) de l'autre côté de la voie. En revanche, sa façade urbaine Sud sera perçue depuis la voie communale transformée en rue.

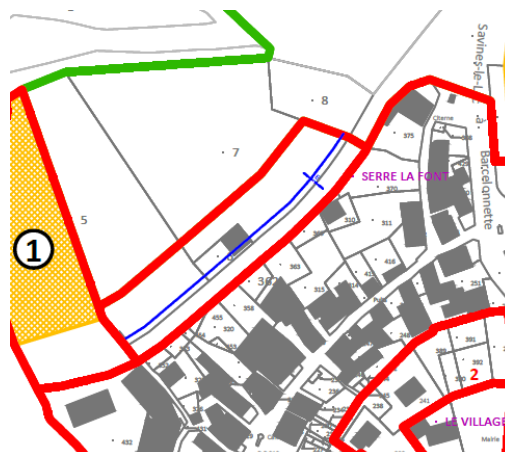
Sur le plan écologique, il n'y a pas d'enjeu particulier.

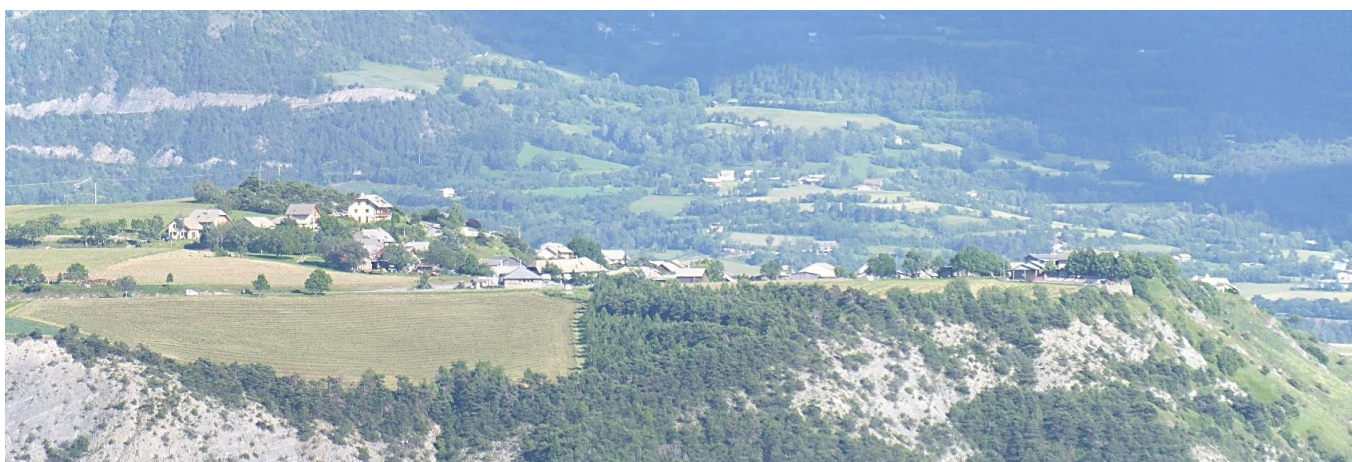
Sur le plan des risques, il n'y a pas d'impact particulier.

Sur le plan fonctionnel, l'ensemble du secteur est commodément accessible par la voie communale qui conduit au belvédère sur le lac depuis l'entrée Nord du village.

L'aménagement doit tenir compte :

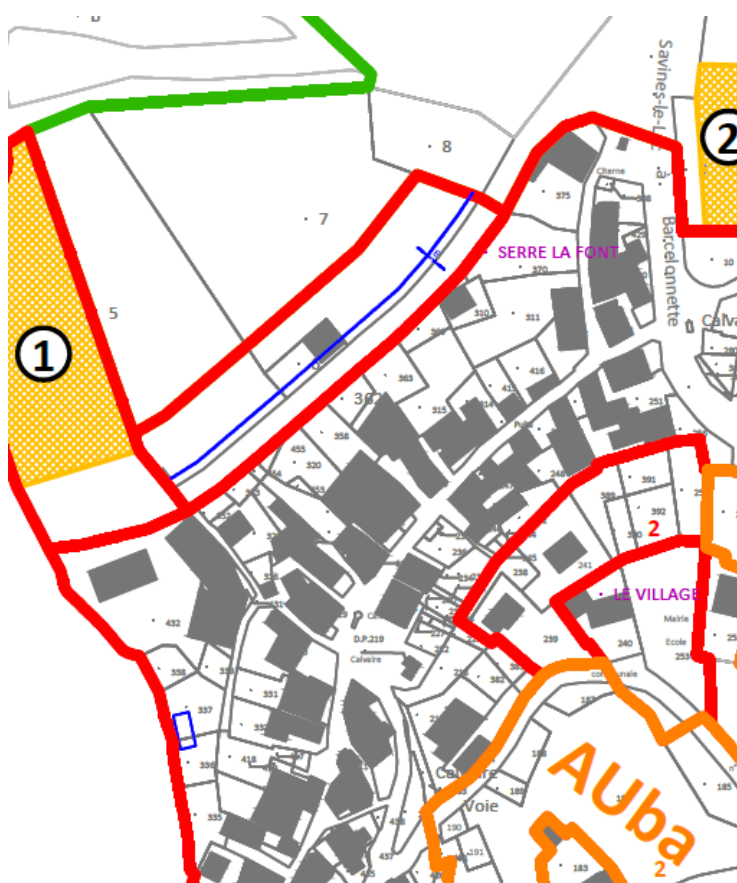
- de la position du secteur appelé à devenir un nouveau front bâti par rapport à la voie communale,
- de la nécessité d'accorder ce nouveau front bâti aux caractères architecturaux du vieux village, à proximité immédiate,
- de la relative sensibilité paysagère du secteur.





Perception très lointaine du front nord du village (depuis l'autre rive du lac et selon point de vue privilégié)

Orientations retenues :



Principes d'aménagement

Ce secteur est desservi par la voie communale existante dont le retournement est assuré sur l'espace belvédère. Il est limité au sud par celle-ci et par un recul minimum de 3 m imposé aux constructions principales.

La faible profondeur du secteur permettra de constituer un front bâti relativement homogène par l'implantation des constructions principales ou par celle des annexes ou encore par celle des clôtures lorsque un espace libre (jardin, cour, espace de stationnement,...) est souhaité en avant des maisons (Sud).

Les constructions seront implantées parallèles ou perpendiculaires à la voie (faitages, volume d'assiette).

Les hauteurs seront limitées à 7.00 m à l'égout du toit (Ua - 10).

Conditions de réalisation

Le nombre minimum de logements est fixé à 4, sur la base d'un logement par tranche de 800m² de terrain disponible.

Les caractéristiques architecturales seront celles de la zone Ua.

Secteur AUba n°1

Problématique

Il s'agit d'un secteur situé entre le village et le centre ancien et le lotissement, au-dessus de la RD 954.

De pente assez soutenue et finissant par un talus très raide, il est essentiellement constitué de friches. Aucune parcelle n'est actuellement déclarée à la PAC.

Ce secteur est très visible mais moyennement sensible sur le plan paysager. Les vues sont uniquement (très) lointaines et le complément d'urbanisation y est logique, en restant dans les gabarits des constructions proches.

Sur le plan écologique, il n'y a pas d'enjeu particulier.

Sur le plan des risques, un secteur de risque présumé d'érosion est signalé sur une petite partie à l'Est du secteur.

Sur le plan fonctionnel, l'ensemble du secteur n'est commodément accessible que depuis l'accès à l'ancienne ferme.



sur une





L'aménagement doit tenir compte :

- de la nécessité de recoudre le centre ancien et le lotissement, dans un secteur en "dent creuse"
- de la relative sensibilité paysagère du secteur
- de la géomorphologie du terrain



Orientations retenues

**Illustration**

-  Voirie
-  Bosquet, boisement
-  Placette, retournement
-  Bâtiments (indicatif)

Principes d'aménagement

La morphologie de ce secteur ne permet pas de créer de façon satisfaisante une voie traversante.

Une desserte unique se terminant par un retournement structurera le terrain.

Les constructions seront implantées selon les courbes de niveau, comme dans l'environnement proche.

Des boisements seront réalisés sous forme de haies ou de bouquets d'arbres en s'inspirant de ceux existants en limite du vieux village.

Conditions de réalisation

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC,...).

Le nombre minimum de logements est fixé à 6, sur la base d'un logement par tranche de 800m² de terrain disponible.

Secteur AUba n°2**Problématique**

Il s'agit d'un secteur situé au pied du village sous la mairie. Il est délimité par la voie communale n°1, des constructions et, au sud, par la limite de la zone de glissement de terrain présumé (hachures vertes). Cette limite permet également de garder une ouverture paysagère sur le vieux village.



De pente globalement faible mais aussi inégale, il contourne une vieille ferme et une construction plus récente, entourées d'arbres, qui ne sont pas incluses dans l'opération d'aménagement pour faciliter leur réhabilitation. Il est essentiellement constitué de friches mais la partie basse est cultivée et déclarée à la PAC.



Ce secteur est visible et sensible sur le plan paysager. Cependant, les vues sont essentiellement (très) lointaines et le complément d'urbanisation y est très peu impactant puisqu'il apparaît en continuité de l'existant.



En vision proche, le point de vue depuis la VC 1 (assez peu fréquentée) est intéressant sur l'église et la vieille ferme dans son bouquet d'arbres. Plus à droite, le paysage est beaucoup moins sensible.

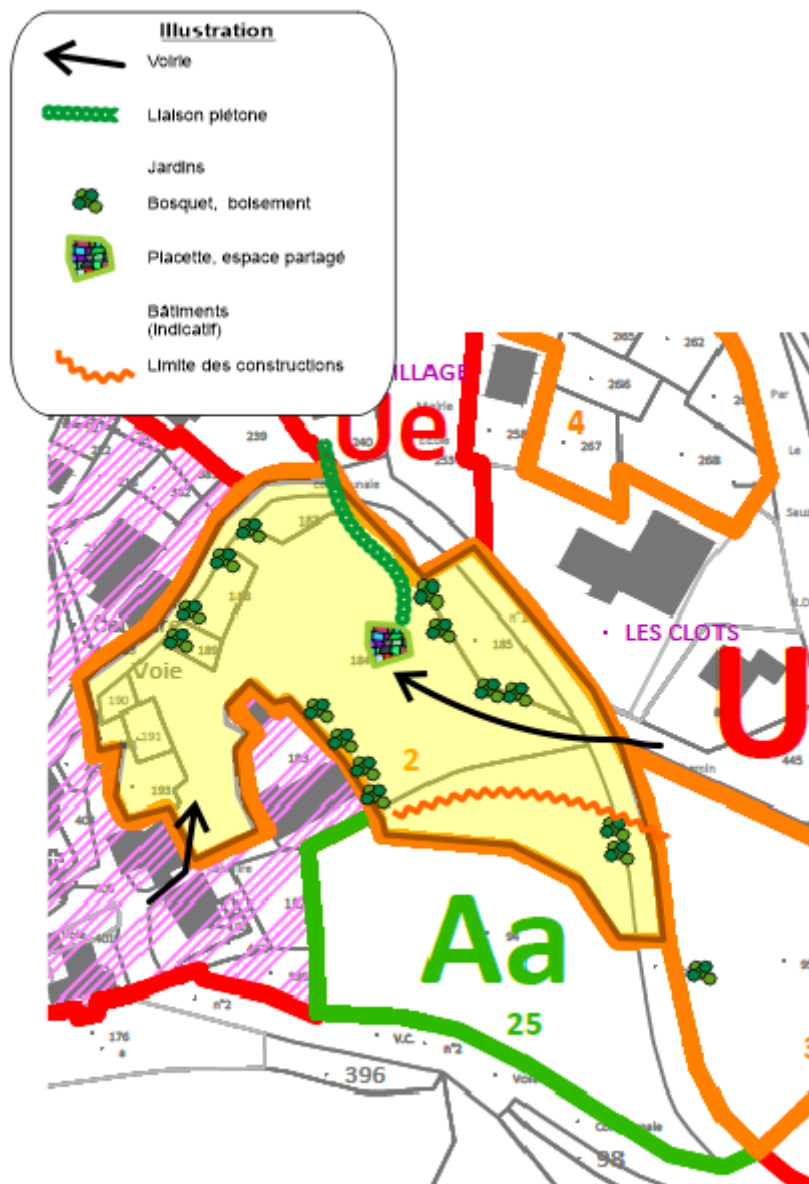
Sur le plan écologique, il n'y a pas d'enjeu particulier.

Sur le plan des risques, aucun n'est mentionné à l'intérieur du secteur.

Sur le plan fonctionnel, l'ensemble du secteur est accessible depuis le VC1 et depuis le pied de l'église. L'aménagement doit tenir compte :

- de la nécessaire cohérence avec le secteur d'équipements publics actuels et futurs de la mairie
- de la sensibilité paysagère du secteur
- de la géomorphologie du terrain

Orientations retenues



Principes d'aménagement

Pour limiter l'impact paysager, les constructions empièteront le moins possible sur la partie basse du secteur. On limitera la circulation automobile en prévoyant deux dessertes limitées (non traversantes). Les stationnements seront réalisés le plus près possible des entrées de façon à ménager la tranquillité du cœur d'îlot.

La partie Est sera structurée autour d'une placette. Une liaison piétonne avec le secteur d'équipements publics de la mairie sera prévue. Les jardins périphériques seront valorisés voire complétés.

Des boisements seront maintenus, remplacés et/ou complétés, sous forme de haies ou de bouquets d'arbres en s'inspirant de ceux existants à proximité.

Conditions de réalisation

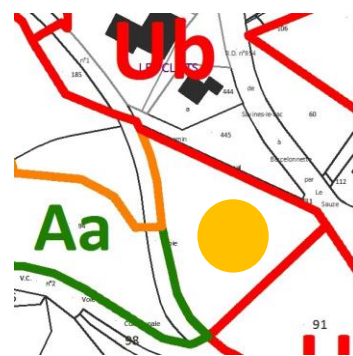
Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC,...).

Le nombre minimum de logements est fixé à 8, sur la base d'un logement par tranche de 800m² de terrain disponible.

Par ailleurs, il est exigé au moins 50% de logements aidés (locatifs sociaux ou primo-accession).

Secteur AUba n°3**Problématique**

Il s'agit d'un secteur situé au pied du village sous le secteur pavillonnaire. Il est délimité par la voie communale n°1, un chemin piétons et un secteur d'équipements publics. Il touche la RD 954.



De pente globalement faible s'accroissant vers le bas du terrain, il est cultivé et déclaré à la PAC.

Ce secteur est visible et modérément sensible sur le plan paysager. Les vues sont essentiellement (très) lointaines et le complément d'urbanisation y est très peu impactant puisqu'il apparaît en continuité de l'existant, d'autant que le secteur Ub juste au-dessus est facilement constructible.



En vision proche, le point de vue furtif depuis la RD954 est intéressant sur l'église et la vieille ferme dans son bouquet d'arbres. Plus à droite, le paysage est beaucoup moins sensible.

Depuis la VC1 (assez peu fréquentée), il n'y a pas de problème particulier en restant en haut du terrain, dans des gabarits existants alentours.



Sur le plan écologique, il n'y a pas d'enjeu particulier.

Sur le plan des risques, aucun n'est mentionné à l'intérieur du secteur.

Sur le plan fonctionnel, l'ensemble du secteur est accessible depuis le VC1.

L'aménagement doit tenir compte :

- de la sensibilité paysagère du secteur
- de la cohérence avec l'urbanisation proche



Orientations retenues



Principes d'aménagement

Pour limiter l'impact paysager, les constructions empièteront le moins possible sur la partie basse du secteur. Celle-ci sera consacrée aux jardins. On limitera la circulation automobile en prévoyant une seule desserte (non traversantes), de préférence à partir de la VC1.

L'aménagement sera structuré autour d'une placette. La liaison piétonne longeant le Nord du secteur sera maintenue.

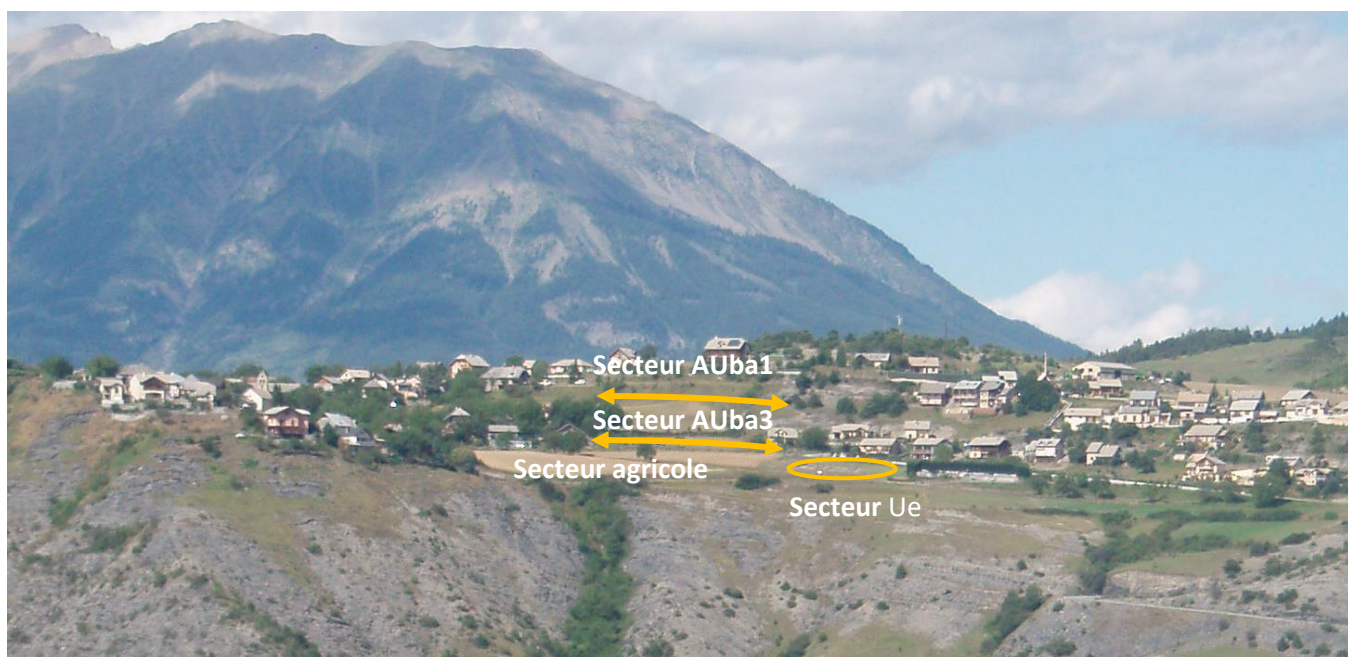
Les jardins seront réalisés en partie basse du secteur, sous les maisons pour éviter une trop grande artificialisation du premier plan du grand paysage.

Des boisements seront créés sous forme de haies ou de bouquets d'arbres en s'inspirant de ceux existants à proximité.

Conditions de réalisation

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC,...).

Le nombre minimum de logements est fixé à 4, sur la base d'un logement par tranche de 900m² de terrain disponible.



L'espace agricole en partie basse est préservé. Les secteurs AUba 1 et AUba 3 prolongent l'urbanisation de la partie récente du Sauze (droite) vers le village.

Secteur AUba n°4**Problématique**

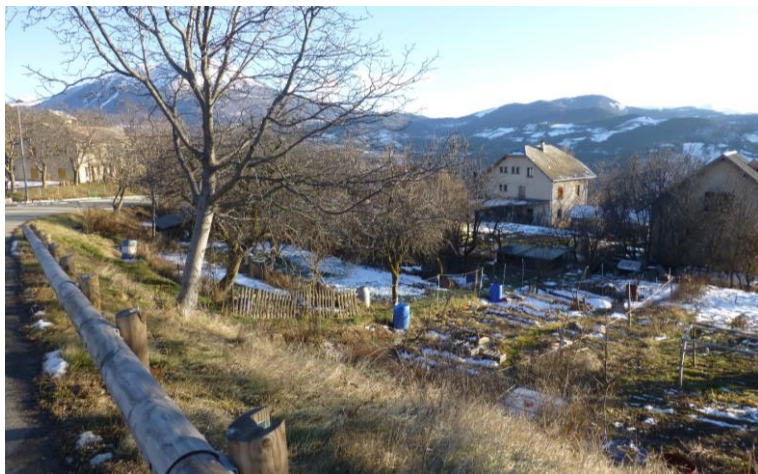
Il s'agit d'un secteur de jardins potagers, de pente relativement faible, situé sous le vieux village. Il est délimité au Nord par la RD 954 et jouxte un secteur d'équipements publics (mairie).



Ce secteur est séquentiellement visible depuis la RD 954 et modérément sensible sur le plan paysager. Les vues sont partielles et le complément d'urbanisation y est très peu impactant puisqu'il apparaît en continuité de l'existant, d'autant que le secteur Uba alentours est facilement constructible.

En vision proche, on notera le point de vue furtif depuis la RD954.

Depuis la VC1 (assez peu fréquentée), il n'y a pas de problème particulier en restant en haut du terrain, dans des gabarits existants alentours.



Sur le plan écologique, il n'y a pas d'enjeu particulier.

Sur le plan des risques, aucun n'est mentionné à l'intérieur du secteur.

Sur le plan fonctionnel, l'ensemble du secteur est désenclavé et accessible depuis le VC1. L'aménagement doit tenir compte :

- de la cohérence avec l'urbanisation proche

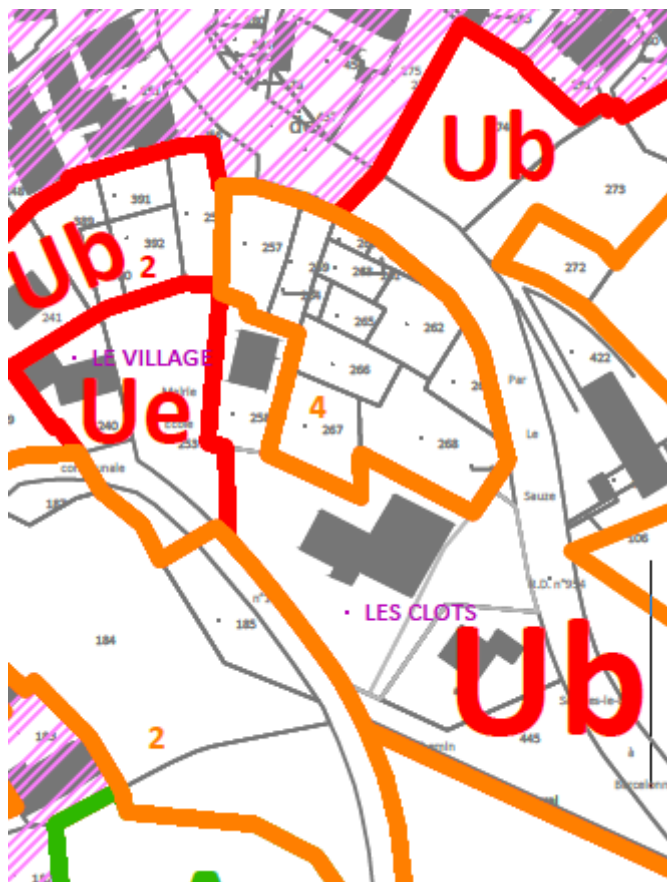


Orientations retenues

Principes d'aménagement

On limitera la circulation automobile en prévoyant une seule desserte (non traversante), à partir de la VC1 et le secteur Ue.

Des boisements seront conservés ou créés sous forme de haies ou de bouquets d'arbres en s'inspirant de ceux existants à proximité.



Conditions de réalisation

Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC,...).

Le nombre minimum de logements est fixé à 4, sur la base d'un logement par tranche de 800 m² de terrain disponible.

2 - Le Foreston (*Coste bayle*)

Zone AUta

Préambule

La zone du Foreston a fait l'objet d'orientations d'aménagement qui figurent dans l'étude soumise à la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites et annexée au dossier de PLU (Annexe 57).

Les orientations d'aménagement présentées ci-après procèdent essentiellement de l'objectif d'insertion paysagère et environnementale du projet dans le site.

Les composantes essentielles de l'espace naturel doivent être préservées, tant pour des raisons paysagères qu'écologiques :

- Le boisement périphérique, écrin du projet, et les lisières boisées doivent être conservés, afin de maintenir un arrière-plan visuel et paysager aux constructions nouvelles et existantes, lequel facilite leur insertion paysagère, ainsi que des corridors naturels perméables à la faune.
- Le boisement du talweg central doit être maintenu et éventuellement renforcé si nécessaire pour maintenir la structure paysagère et la continuité écologique (trame ou coulée verte).
- La ligne arborée le long de la voie centrale existante pourra être confirmée en s'appuyant sur les quelques arbres restant au Sud-Est de l'ancienne ferme du Foreston.
- Les espaces ouverts (prairie de fauche) doivent rester le plus vaste et homogène possible. Cette « clairière » agricole assure le maintien de la perspective visuelle sur le lac depuis le site, la mise en valeur du premier plan visuel du projet depuis l'aval, la préservation de la biodiversité du milieu. Le projet devra tenir compte des perceptions paysagères depuis le lac et la rive droite du Lac.
- Toute construction à l'exception des équipements techniques indispensables sera interdite dans les secteurs à risque de ravinement fort (risques naturels).

Ces orientations sont pour la plupart conservées et/ou réécrites et complétées dans le cadre de la présente modification (Cf. pages suivantes).

En ce qui concerne l'urbanisation, le principe général est celui de la création d'un "hameau intégré à l'environnement".

- Les équipements publics peu valorisants comme une partie des parkings pourront avantageusement être dissimulés à l'arrière des constructions, (à l'opposé du Lac), ce qui n'empêche pas bien sûr un traitement soigné de ces espaces.

Rappel : Le 15 avril 2015, la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites a donné un avis favorable au projet d'urbanisation en discontinuité, estimant que le projet respectait les objectifs de protection énoncés par les lois Montagne et Littoral, sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- *La "lisière" forestière doit être précisée par "à conserver" dans les orientations d'aménagement et de programmation ;*
- *Le projet final ne devra pas prévoir de construction en zone de ravinement fort ;*
- *Le projet final devra être particulièrement soigné en ce qui concerne la perception paysagère globale depuis la rive droite du lac.*

Ces prescriptions ont été intégrées à l'OAP avant l'approbation du PLU, le 13 novembre 2015.

Problématique

Le projet de modification du PLU

L'objet de la présente modification du PLU est d'adapter la zone à urbaniser à vocation touristique (AUta) aux nouvelles données programmatiques du projet d'urbanisation.

En effet, le programme immobilier de 2015 a été largement revu à la baisse en termes de surface de plancher (suppression d'environ 6 000 m², passant ainsi d'environ 18 000 m² à 12 000 m²), reconfiguré en profondeur, tendant notamment à sensiblement réduire son impact sur les espaces naturels et le paysage.

Les enjeux environnementaux doivent être pris en compte. Les objectifs de qualité paysagère doivent être maintenus et renforcés.

La modification du programme immobilier conduit à restructurer l'organisation bâtie du hameau en renforçant son unité.

Les équipements constituent des polarités structurantes et renforce la convivialité.

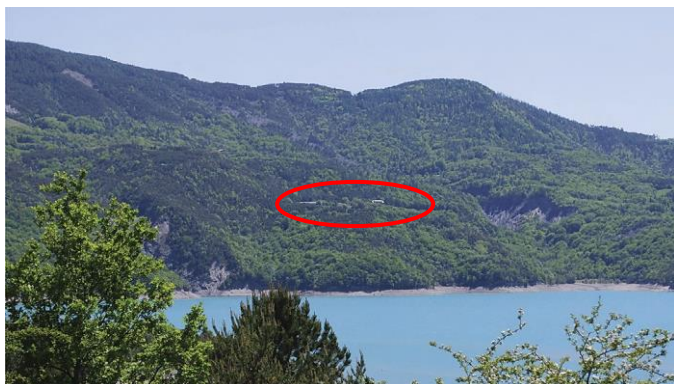
Le contexte local (rappel)

Le site de projet du Foreston est situé en limite de commune, au Nord de la commune du Sauze du Lac. Il est desservi en amont par la RD954.

C'est un site de versant, exposé à l'Ouest qui domine le lac de Serre-Ponçon. Entouré d'espaces densément boisés, il comprend deux "plateaux" ou "terrasses" suspendues, offrant un paysage ouvert de prairies naturelles (clairière agricole). Le site est anthropisé depuis longtemps (ancienne ferme du Foreston), réhabilité ou réaménagé depuis une cinquantaine d'années à des fins touristiques (l'ancienne ferme a été reconvertie et ont été construits bungalows, bâtiment d'activités et d'hébergement, parkings, stade de football,

Le site de projet est desservi par une voie circulaire en lacet descendant jusqu'aux rives du lac (plages).

La position surplombante de ces "terrasses" glaciaires, en balcon sur le lac en fait un espace sensible d'un point de vue paysager car perceptible depuis le lac et la rive opposée principalement (perceptions lointaines), sans pour autant en faire un "espace proche du rivage" au sens de la loi Littoral (art. L.121-2 du Code de l'Urbanisme et 321-2 du Code de l'Environnement). La densité de la végétation du versant et alentour du site constitue un écran prégnant et filtre les perceptions lointaines.



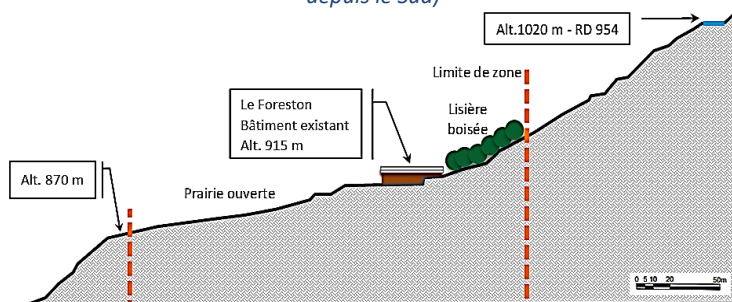
Vue du site depuis la rive opposée Nord



Vue du site depuis la rive opposée (Sud - Les Hyvans)



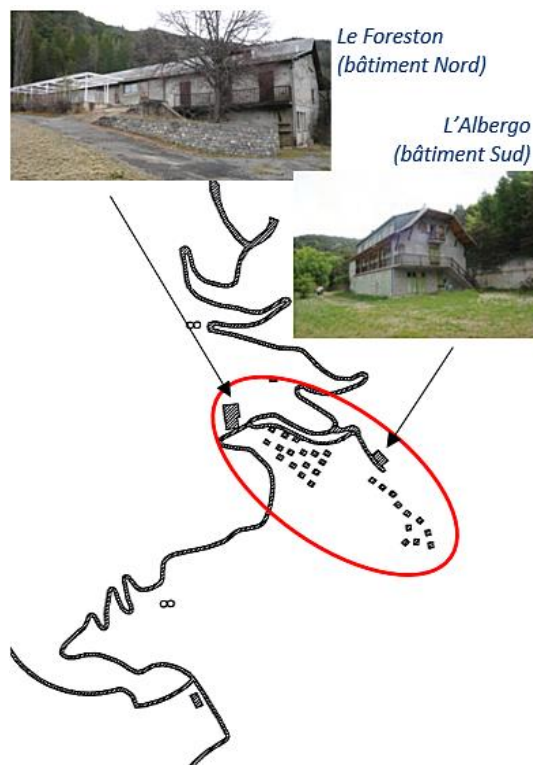
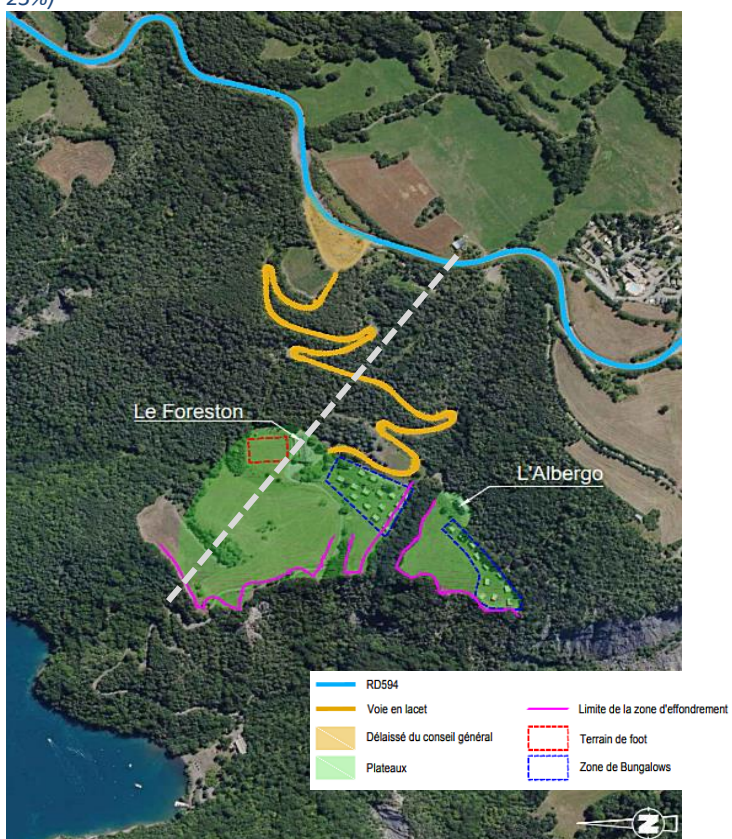
Deux plateaux inclinés séparés par un talweg boisé en balcon sur le lac (vue depuis le Sud)



Coupe longitudinale (Est-Ouest) de principe sur le site (pente moyenne 23%)



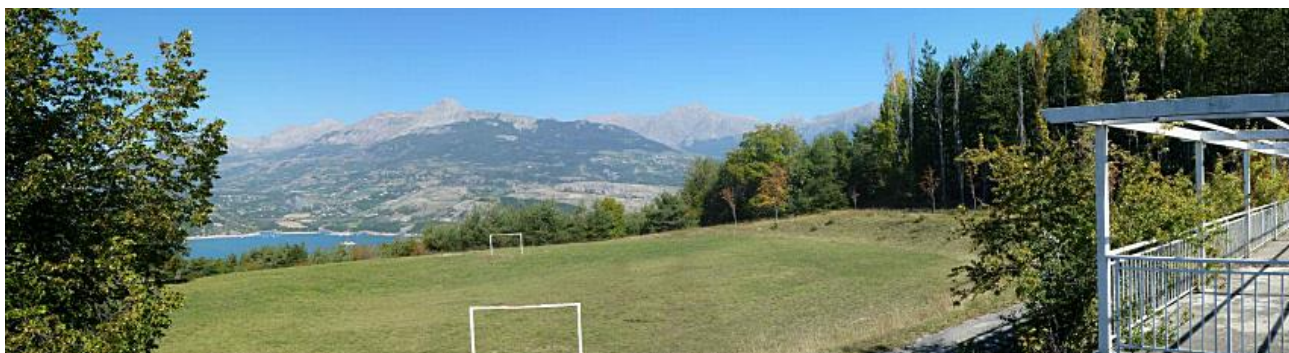
Vue aérienne - Sca IGN Géoportail, 2018



Occupation du sol - Un site anthropisé, en partie construit et aménagé, traversé de part en part par une voie de desserte



Sur le site, une prairie agricole ouverte offre une vue dégagée sur le lac (prairie Nord-Est en partie haute)



Vue depuis le bâtiment existant du "Foreston"



Vue du site depuis l'amont

Depuis l'amont, le secteur est peu mais visible séquentiellement depuis la RD954 et modérément sensible sur le plan paysager. Les vues sont partielles et très en contre-bas.



Vue du site depuis les hébergements existants

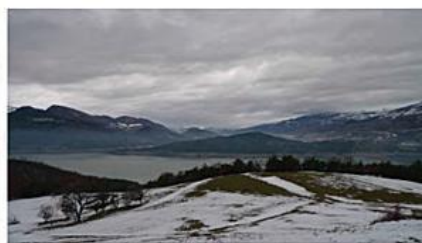


L'ancienne ferme du Foreston ("bâtiment Nord")

Ambiances paysagères du site du site du Foreston/Coste bayle :



Dégagement sommital



Grande prairie basse



Bâtiment Nord



Corridor boisé entre les deux prairies hautes



Route forestière basse



Plage



Bâtiment Sud



Petite prairie habitée haute

Aujourd'hui, le site correspond à une friche touristique (ancien village ou colonie de vacances SHELL) établie sur un étagement de replats où s'imbriquent des équipements anthropiques hétérogènes et des milieux semi-naturels, ouverts, en voie de fermeture (prairies de fauche, boisements naturels de Pin sylvestre, ligneux de plantation à l'abandon).



Centre de vacances SHELL en 1974



Ce centre, fermé depuis la vente du domaine en 2003 est aujourd'hui une friche touristique

Le traitement et l'aménagement (peu qualitatif) des structures d'accueil touristique vieillissantes aux abords du lac est d'ailleurs un enjeu relevé par **l'Atlas départemental des paysages**.

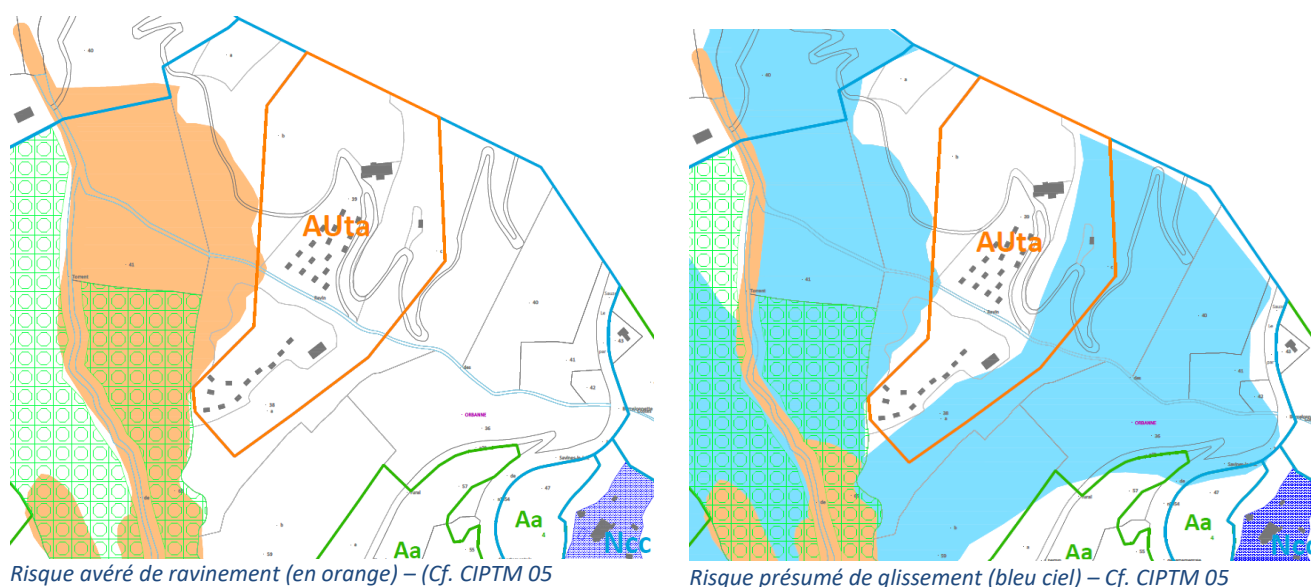
L'intérêt strictement agricole du site et son impact sur l'agriculture de la commune n'est que très limité. Il s'agit de prairies permanentes déclarées à la PAC en 2019 qui s'étendent sur 2,5 ha, dont environ la moitié reste incluse dans la zone AUta modifiée (la quasi-totalité avant modification). Le site concerne environ 1,5 % de la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations du Sauze du Lac et 2 % des prairies.

Ces prairies sont encore entretenues par un agriculteur (sans bail de location), maintenant l'espace ouvert. Si le site ne présente pas d'enjeu agricole significatif, il présente un intérêt paysager qui lui est attaché. Son entretien (fauche) a permis de le maintenir et doit demeurer. L'enfrichement général du versant est également un enjeu relevé par l'Atlas départemental des paysages.

Il n'y a **pas de valorisation sylvicole** du site. La qualité du bois (pinède au Nord-Est et mélange de feuillus et conifères au Sud-Ouest) n'offre pas cette possibilité sauf en bois de chauffage. Mais ces boisements ont un intérêt écologique et paysager.

Sur le plan écologique, plusieurs espèces de chiroptères, dont le *Petit Rinolophe* (espèces protégées) de milieux semi-ouverts ou mixtes ont été recensées sur le site, notamment dans les combles d'un des bâtiments existant (au Nord). Cette présence appelle une prise en compte du site en termes de fonctionnalités écologiques liée notamment aux modes de déplacements et de chasse de ces espèces arboricoles (lisières boisées, coulées vertes).

La prévention des risques naturels spécifiques : la zone AUta présente un risque présumé de glissement de terrain à l'Est (en haut) et à l'Ouest (au pied) de la zone mais les parties concernées par ce risque seront maintenues libres de constructions. Certaines sont boisées et les boisements seront conservés (lisière Est/haute, coulée verte centrale...).



Orientations retenues

Exigences économiques et sociales

Les principaux objectifs socio-économiques du projet sont :

- d'offrir un type d'hébergement complémentaire à l'offre touristique communale actuelle,
- d'améliorer l'image de "station touristique" de la commune et la qualité des "structures d'accueil touristique aux abords du lac" conformément à l'enjeu identifié par l'Atlas départemental des paysages, de revaloriser le patrimoine bâti existant,
- d'intégrer le hameau nouveau au fonctionnement économique local en évitant l'autarcie et notamment "l'autosuffisance" en services et la "monospécificité" des logements (assurer une certaine mixité résidentielle de l'habitat touristique/permanent),
- de développer l'emploi sur place,
- d'offrir des équipements de loisirs et un espace d'agrément accessible et ouvert aux habitants permanents.

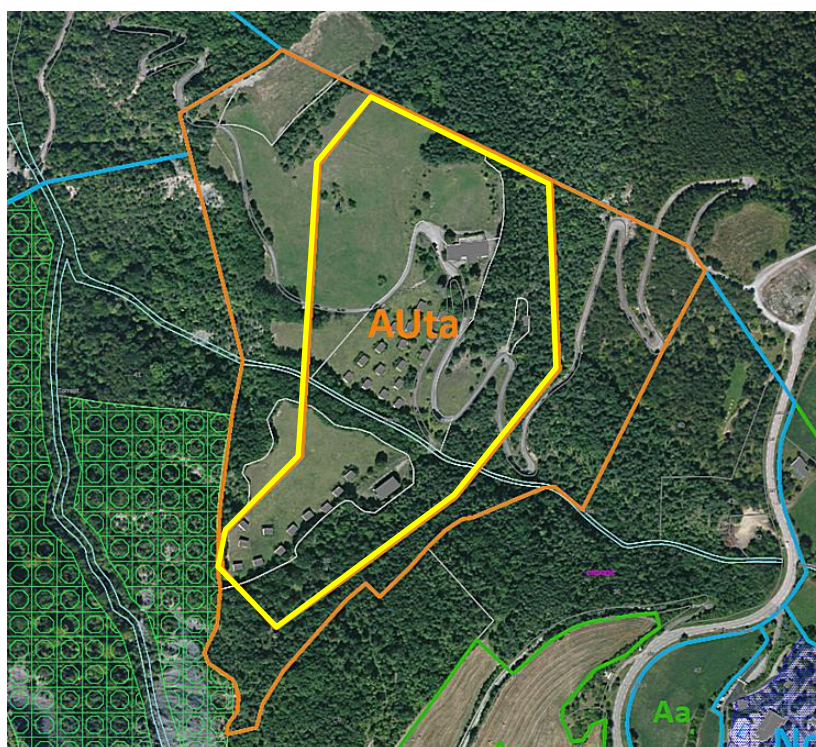
Exigences en termes de qualités urbaines, paysagères et architecturales (protection du patrimoine montagnard)

Située en discontinuité des parties urbanisées de la commune, la zone AUta doit être urbanisée sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit par conséquent de porter une attention particulière aux objectifs de qualité paysagère, urbaine et architecturale de la zone.

Ces objectifs s'appuient sur les caractéristiques locales des hameaux traditionnels existants sur la commune, les communes voisines Haut-Alpines ou de l'Ubaye ("Pays de Serre-Ponçon Ubaye Durance") voire, pour certaines constantes urbaines et architecturales, des Alpes du Sud en général.

Le fondement de ces caractéristiques est explicité dans le rapport de présentation de la Modification du PLU joint à la présente OAP.

Pour mémoire, la surface totale de la zone à urbaniser après modification est de 7,9 ha dont environ 5,5 ha disponibles à la construction. Les parties boisées dont le talweg central à conserver et la route existante (+/- 2,4 ha) ne sont pas pris en compte dans cette surface, par ailleurs également en partie concernée par un risque naturel présumé de glissement de terrain (aléa moyen sur la CIPTM).



La zone AUta après modification (7,9 ha – en jaune), sera réduite de 7,41 ha pour accueillir le projet réduit et restructuré. La zone en orange, avant modification représentait 15,31 ha au PLU approuvé en 2015

Caractéristiques principales retenues pour le groupement d'habitations de type hameau nouveau (HNIE) :

- Qualités paysagères d'intégration au site et à la pente (implantation de versant ou de mi-pente) de type "village-rue":
 - o Implantation des constructions : orientation dominante, sens des faîtages ou des long-pans des bâtiments.
 - o Adaptation des bâtiments à la pente.
- Qualités urbaines d'un "petit centre urbain" avec une organisation relativement "homogène" présentant des caractéristiques "traditionnelles" de l'habitat (spécificités locales). Le caractère "groupé" et linéaire d'un hameau de versant.

- Qualités architecturales :
 - o Gabarits, volumes et hauteurs moyennes,
 - o Aspects des façades et toitures/couvertures (pentes des toitures, matières et couleurs),
 - o Espaces extérieurs et espaces partagés,
- Destination des constructions : à dominante d'habitations (logement et hébergement),
- Mixité fonctionnelle des usages (présence de lieux de vie collective : équipements et/ou lieux collectifs/publics, hôtellerie, restauration, commerce de détail...) et structurante. Néanmoins, il est à noter qu'il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. A l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village ;
- Une desserte suffisante (infrastructures et réseaux).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Concernant la modification stricto sensu, on retiendra que :

- Le projet doit être réalisé sous la forme d'un seul hameau nouveau intégré à l'environnement. Toutes les constructions isolées par rapport au front bâti principal sont supprimées et celles qui se détachent de manière excessive de l'ensemble bâti principal y sont réintégrées.
- Les équipements collectifs structurent le projet mais doivent être optimisés afin d'intégrer la dimension écologique et paysagère du site. Le projet de parking d'entrée, en haut du site (à l'Est), sur la commune de Pontis (04), est abandonné afin de rassembler les équipements principaux dans la zone.
- Les équipements et aménagements perturbants sont supprimés ou réduits en fonction des enjeux (trames verte et noire, prairie de fauche à préserver).

Exigences en termes d'Intégration au site

Les lisières boisées périphériques seront conservées pour des raisons écologiques (continuités, faune...) mais aussi pour faciliter l'insertion des constructions dans le site, assurant notamment un arrière-plan paysager aux constructions évitant tout effet de silhouette en perception lointaine.

Les hauteurs des constructions seront limitées et toujours inférieures à celle de la canopée existante.

Les teintes dominantes des constructions sont sombres et/ou proche des teintes naturelles existantes (boisements à dominante de conifères verts foncés et bruns, ravines de marnes grises, ...). Les tons trop clairs en couverture et façades exposées sont à éviter.

La zone de construction est, de façon préférentielle, installée en haut du site, adossée à la lisière boisée afin d'éloigner le projet du rebord de plateau, visuellement exposé. Les vues sur le lac (depuis le projet) sont en revanche préservées. L'arrière-plan boisé (sombre) appelle des teintes également sombres pour les constructions (continuum coloré par effet de ton sur ton).



Atténuation des effets de silhouette bâtie par la présence d'un "fond de scène" constitué par la canopée sur laquelle se fonde le bâtiment (exemple)

La végétation du talweg central sera conservée (coulée verte/continuité écologique), voire renforcée. Il est intégré à la composition urbaine du projet (petit(s) ouvrage(s) éventuel(s) de franchissement).

La ligne arborée (feuillus) le long de la voie centrale de desserte existante pourra être confirmée ainsi que les quelques arbres restant au Sud-Est de l'ancienne ferme du Foreston.

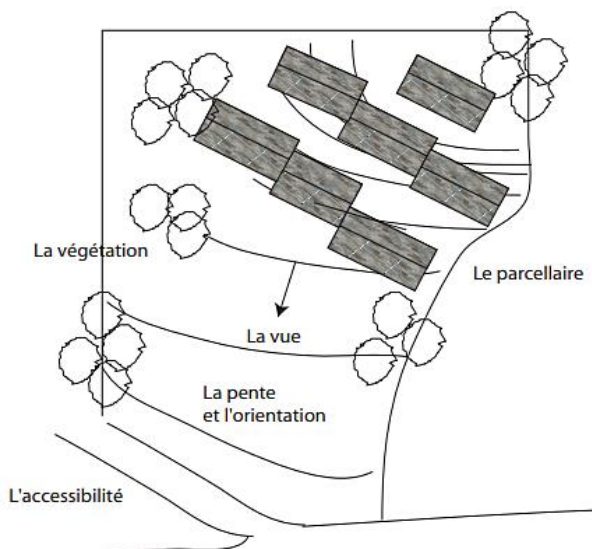
Exigences en termes d'implantation/organisation spatiale, de qualité urbaine

Privilégier l'implantation du village/hameau de versant sous forme de cordon continu d'habitations en travers de la pente ou parallèles aux courbes de niveau (type "village-rue"), laquelle compose plus facilement avec la pente et/ou les ruptures de pente (microreliefs). Seul le talweg central impose une discontinuité ou coupure verte (risque naturel, corridor écologique). L'implantation linéaire et étagée des bâtiments permet un ensoleillement et un dégagement pour chacun, voire chacune des façades. Elle se caractérise par un étirement plus important du groupement que dans le cas du groupement de fond de vallée ("village tas"), plus ramassé (mitoyenneté ou proximité des constructions entre elles).

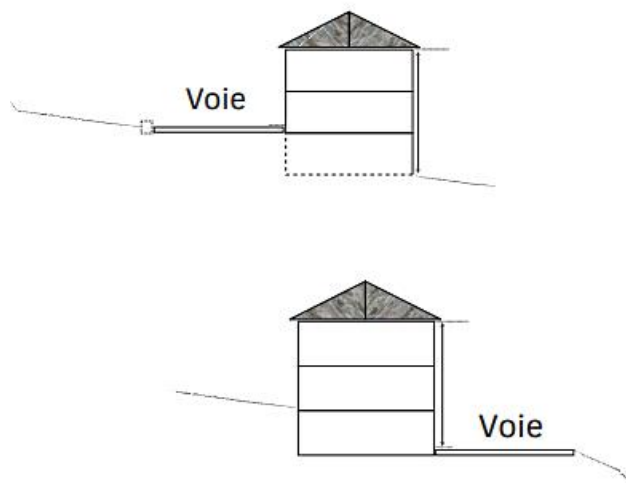
Les échappées visuelles (sur le lac) sont favorisées du fait de la pente par l'étagement des constructions et par le gabarit moyen/hauteur moyenne des constructions : R+ 2 + combles aménagés (soit R+3 maxi).

L'implantation perpendiculaire à la pente des volumes bâtis (long-pan ou faîtage en travers de la pente ou parallèle aux courbes de niveaux) permet d'optimiser les terrassements (profondeur d'assise limitée) et mouvements des terres (déblais/remblais) et de limiter les vis-à-vis des logements.

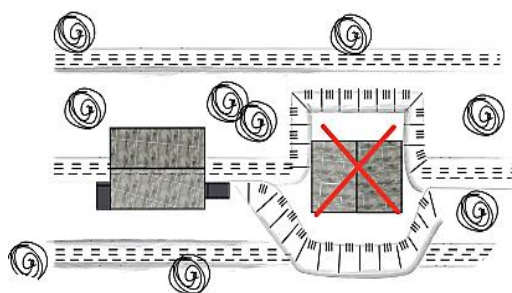
S'il fallait définir un habitat type des hameaux d'altitude du Pays S.U.D., celui-ci serait implanté à l'adret, bâti en longueur, parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, encastré dans la pente avec la façade principale face à l'aval. La hauteur de la construction serait de 3 niveaux avec un rez-de-chaussée semi enterré réservé aux animaux, un étage d'habitation et de vastes combles pour les récoltes... Cette description correspond à la majorité des bâtiments observés.



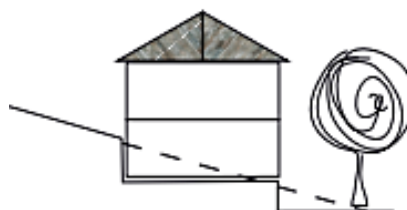
Implantation linéaire en travers de la pente (hameau de versant)

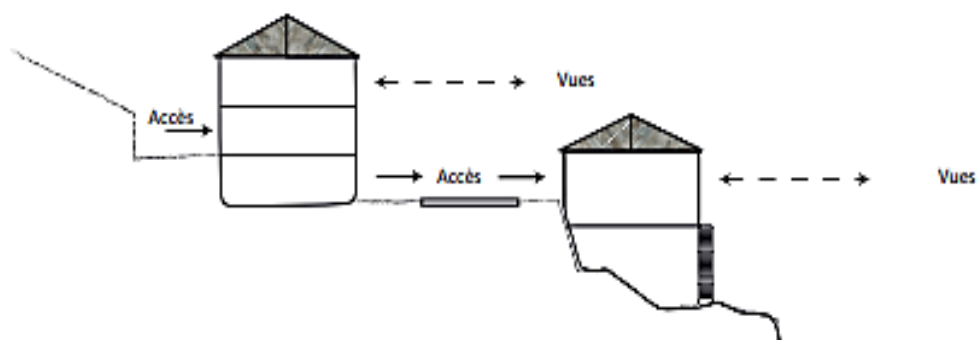


Un épandage des constructions limité à R+2+C avec inscription dans la pente et limitation des terrassements (déblais-remblais)



Principe d'implantation des constructions dans la pente et optimisation des terrassements : une implantation par paliers (coupe schématique, à droite) au plus près du niveau naturel du terrain est préférable à la réalisation de plateformes beaucoup plus impactantes (croquis barré en rouge, à gauche)

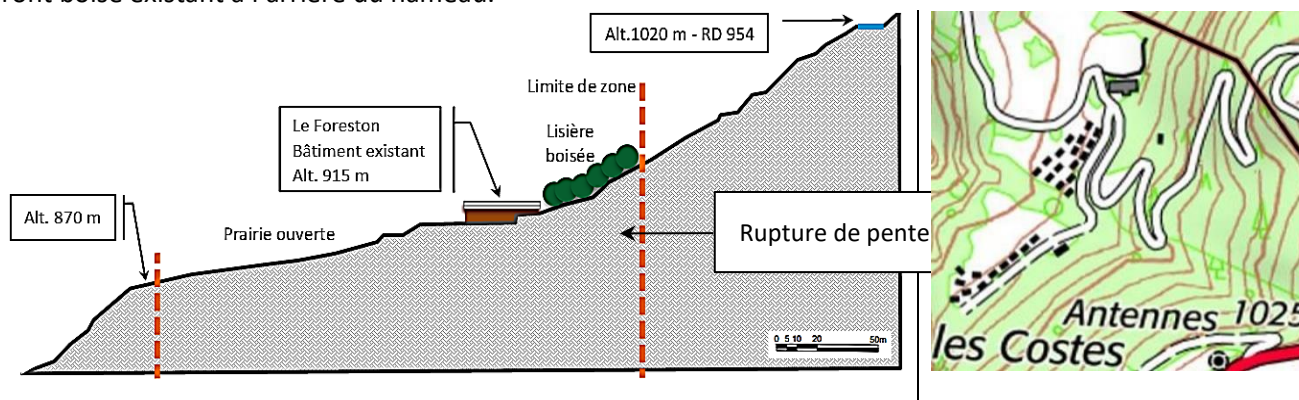




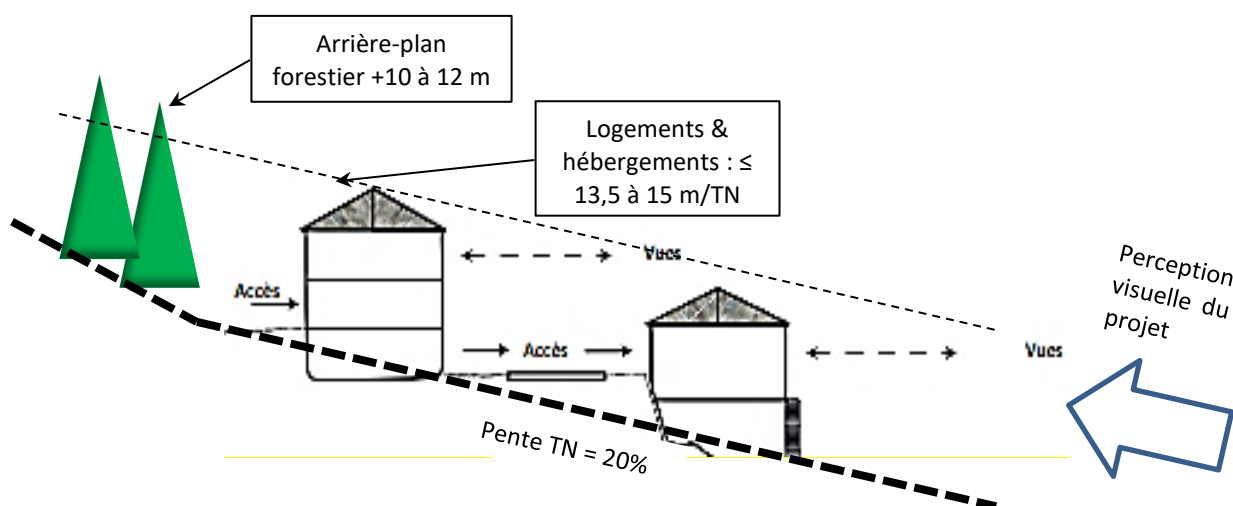
Un étagement des constructions dans la pente permet de multiplier les accès de plain-pied (rez-de chaussée semi-enterré et étage accessible par l'amont). Aujourd'hui, cette disposition offre l'intérêt d'une bonne desserte des bâtiments et d'une desserte sélective (garages véhicules peu visibles depuis l'aval, libérant la vue aval pour les logements ((avec hauteur limitée des constructions). Dans le cas du Foreston, l'ouverture vers le lac est préservée et réciproquement, pour la perception du projet depuis le lac ou la rive opposée.

Une attention toute particulière doit être portée au calage altimétrique des bâtiments afin de limiter les terrassements et de ménager au maximum les vues de l'ensemble du projet.

La pente moyenne du site d'implantation du projet est de l'ordre de 20 % (de 17 à 22 % d'après la cartographie IGN/Géoportail). Mais le profil en long du terrain présente des ruptures de pente notables, notamment à hauteur de la zone d'implantation des constructions existantes et à créer, ce qui vient accentuer la présence du front boisé existant à l'arrière du hameau.



Soit, une dénivellation de 2,40 m pour une construction courante abritant du logement ou hébergement touristique (constructions majoritaires dans le projet) et dont la profondeur moyenne d'assiette est de 12 m. Ce qui équivaut quasiment à une hauteur d'étage.



La coupe de principe ci-dessus montre que la déclivité naturelle du terrain permet de maintenir une canopée en arrière-plan visuel de même hauteur sinon plus haute que la hauteur maximale des constructions situées au premier plan. Le gabarit moyen des constructions nouvelles retenu dans l'OAP est R+2+combles avec une hauteur maximale à l'égout de toiture de 8 ou 9 m. La hauteur maximale au faîtage est de 13,5 ou 15 m avec une pente de toiture à 100 % (assiette de 12 m).

Exigences en termes de qualité architecturale

Le référentiel architectural du « hameau » doit être celui de l'architecture locale, inspirée de l'architecture traditionnelle de l'Embrunais – Serre-Ponçon et/ou de l'Ubaye, tant par la volumétrie générale des bâtiments que par les matériaux utilisés.

Ce peut être, dans ce champ référentiel architectural, une manière d'assurer l'intégration paysagère du projet en évitant tout systématisme stylistique de type néo-montagnard. Le respect des spécificités locales ne doit pas forcément se transformer en une sacralisation des identités locales. Depuis toujours l'architecture alpine a été un champ d'expression des cultures et du phénomène de leur hybridation.

Enfin, cette architecture d'inspiration régionale, également appelée "architecture douce" (selon l'architecte François SPOERRY) offre une grande souplesse et variété de formes et d'aspects (couvertures, enduits de façade, éléments caractéristiques, etc.) tout en conservant une unité générale d'aspect.



On notera l'importance des toitures, leur forte pente et l'homogénéité d'aspect des couvertures à dominante de gris "lauze", sous une variété de volumes et gabarits de constructions.



Tuiles Béton aux Orres



Tuiles Brunnes à Sauze du Lac



Bardeaux bois à Pontis

Couvertures traditionnelles au secteur Serre-Ponçon Ubaye Durance. Les teintes grises sont issues de l'ardoise/lauze naturelle ou du bardeau de mélèze patiné. Elles font écho aux teintes du paysage des abords de Serre-Ponçon.

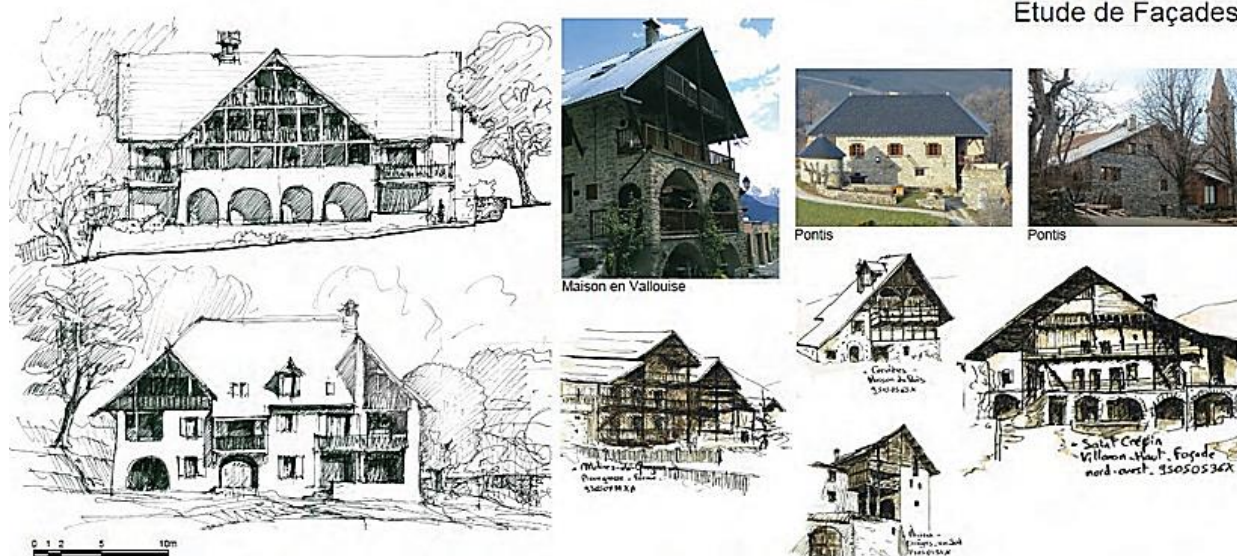


En aval de la rivière et aux alentours du barrage de Serre-Ponçon, les reliefs sont composés de calcaire tithonique et de marnes noires. Ces sédiments marins se sont accumulés aux ères secondaire et tertiaire et forment l'autochtone (terrains qui n'ont pas subi de déplacement latéral). Ces couches furent ensuite dégagées par l'érosion glaciaire.

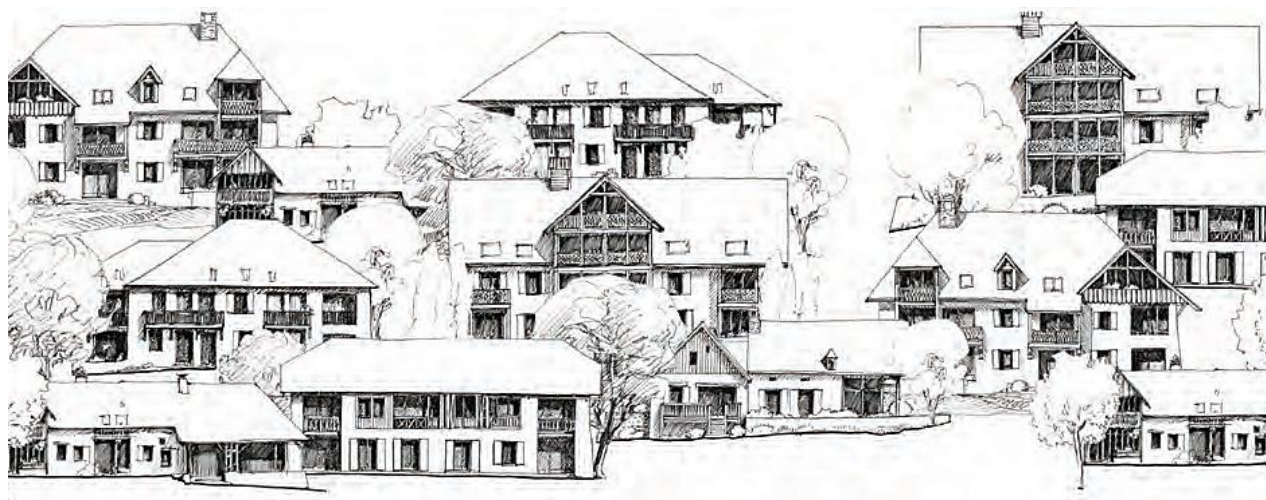
Sources : La Géologie de la Basse vallée de l'Ubaye - Atlas départemental des paysages des Alpes de Haute-Provence, 2016

L'unité générale du projet sera notamment assurée par l'homogénéité des toitures/couvertures.

Les constructions anciennes d'intérêt patrimonial seront sauvegardées et notamment les bâtiments Nord et Sud.
Références architecturales : relevés d'architecture en Pays S.U.D. et environs (Hautes-Alpes & Alpes de Haute-Provence)...



Le gabarit des bâtiments traditionnels en R+2+Combles est récurrent, le traitement varié des prolongements extérieurs (balcons, coursives, loggias voutées ou non...) anime les façades principales



Chaque élément bâti du hameau peut être pensé de manière unique comme dans l'architecture paysanne (ou vernaculaire) où chaque pièce est singulière, à l'échelle du site, sans systématisme ni gigantisme.



Croquis d'ambiance du projet : une architecture "douce", "référéncée" et à l'échelle des hameaux locaux...

Comme vu précédemment, les exigences en termes de gabarits, volumes et hauteurs des constructions sont tirées de l'architecture régionale. Conçue comme mimétique, c'est-à-dire très inspirée des constructions traditionnelles locales, l'architecture du projet fixera des hauteurs moyennes égales à un rez-de-chaussée + 2 étages + combles (soit 3 niveaux). L'exposition du site et sa topographie (insertion dans la pente) amènent à limiter la hauteur des constructions. Les volumes sont allongés dans le sens du faîtage ou des longs-pans

Exigences en termes de mixité fonctionnelle et sociale

Exigence en termes d'équipements et d'espaces d'activité, de convivialité à usage partagé ou collectif : de 4 à 5 % minimum de la surface de plancher ou d'emprise au sol (pour les espaces ne constituant pas de la surface de plancher).

Les équipements collectifs "structurent" le hameau et la vie sociale/collective. Comme dans nombre de hameaux ou villages des Alpes du Sud, ces équipements ne bénéficient pas forcément toujours d'un prolongement/espace extérieur attendant du fait de la topographie ou par économie d'espace. Dans la tradition locale, la question d'une "centralité" formelle ne se pose pas car l'organisation urbaine est organique, sans ordonnancement préétabli. Lorsqu'elle se pose, ce n'est, dans la plupart des cas, qu'en termes de fonctionnement urbain.

La mixité sociale ou résidentielle est encouragée au travers des logements permanents qui sont d'une part, nécessaires au fonctionnement de la résidence de tourisme, d'autre part, à l'insertion sociale et économique du projet dans le territoire. Une proportion de lits marchands d'au moins 70 % est conservée.

Exigences en termes de prévention des risques naturels

La présence de risques naturels sur le site a conduit à réduire l'emprise de la zone constructible AUta, en évitant les risques naturels avérés de ravinement existant au Sud-Ouest du site. La partie conservée présente un risque présumé de glissement de terrain à l'Est (en haut) et à l'Ouest (au pied) de la zone. Les parties concernées par ce risque seront maintenues libres de constructions. Certaines sont boisées et les boisements seront conservés (lisière Est/haute).

Le talweg boisé au "centre" de la zone, sera préservé de toute construction en raison du risque potentiel d'instabilité des sols mais également pour son intérêt écologique, paysager (continuité). Il pourra être renforcé par une densification végétale.

Exigences en termes de qualité environnementale

Les espaces de prairie devront être maintenus ouverts.

Les lisières boisées périphériques seront conservées et préservées pour leur intérêt écologique (abri et corridor pour la faune – voir rapport de présentation – Evaluation environnementale).

L'aménagement devra :

- éviter les effets de barrière d'une trame bâtie trop rigide et privilégier le maintien de couloirs boisés ou prairiaux existants avec des effets de lisière en dégradé favorable à la présence d'insectes volants variés appréciés par les espèces recensées,
- maintenir les arbres en lisière ainsi que les "arbres-gîtes",
- maintenir des nichoirs dans les combles des bâtiments existants, notamment le bâtiment dit "du Foreston" au Nord-Est de la zone. Il pourra être aménagé dans les bâtiments des ouvertures en soupente pour favoriser la venue de colonies en période de reproduction (été).
- Instaurer une "trame noire" pour les chiroptères recensés,
- Préserver la trame verte ou corridors écologiques,
- Adapter la gestion du planning de chantier en fonction des périodes de présence des espèces nicheuses et des couvées (octobre à janvier),

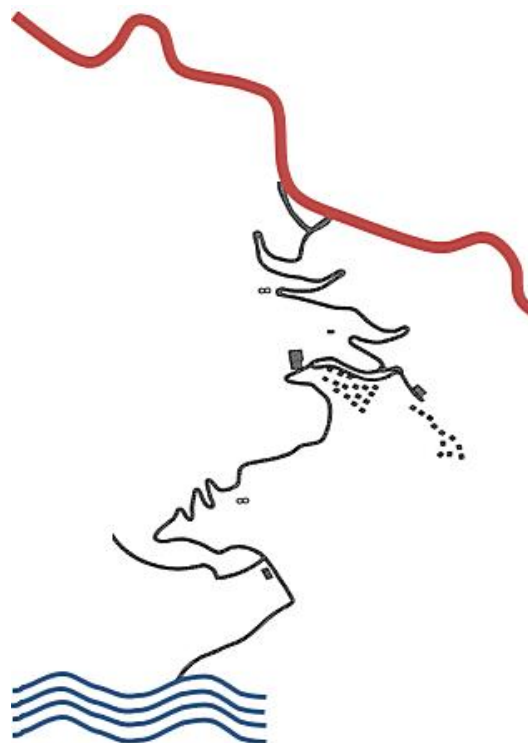
Les défrichements s'ils sont nécessaires, en particulier pour l'abattage des arbres dangereux, seront réalisés d'octobre à janvier, en dehors de la période de présence des espèces nicheuses et des couvées.

Exigences en termes d'accès, desserte, mobilités et stationnement

Une voie communale traverse de haut en bas la zone et relie la principale voie de desserte des communes de la rive Est du lac (RD 954), en amont du site (alt. 1000 m), aux rives du lac, en aval du site (alt. 780 m). L'opération sera desservie par cette voie existante. Cette desserte pourra être aménagée ponctuellement pour faciliter le croisement des véhicules et l'accès aux engins de secours afin de minimiser son impact paysager. Un aménagement de sécurité à hauteur du carrefour avec la RD 954 (en rouge) doit être envisagé.

L'accès au "plateau" Sud sera en revanche améliorée. La liaison existante sera utilisable comme liaison douce.

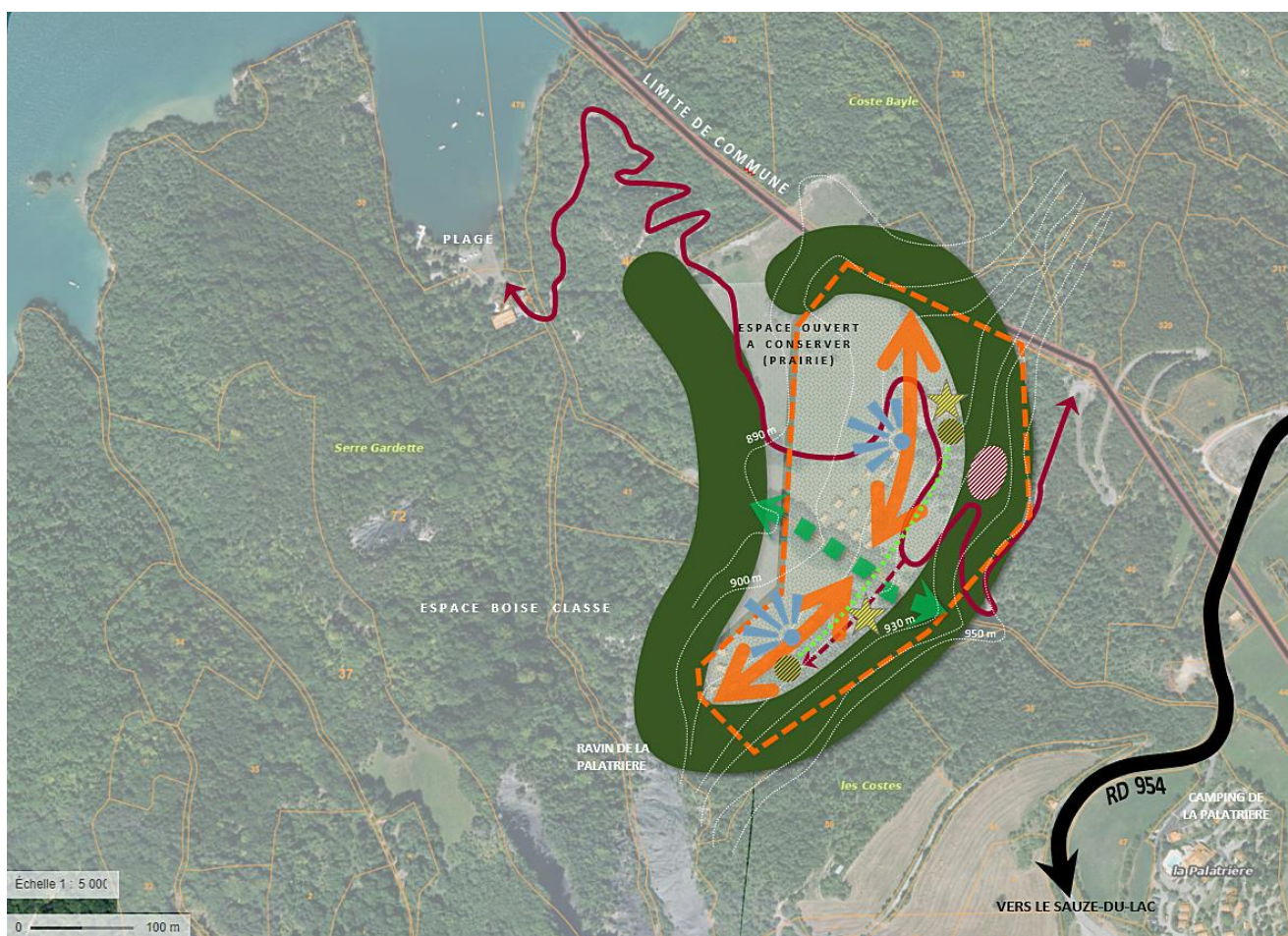
Les équipements publics peu valorisants et l'essentiel des parkings pourront avantageusement être disséminés, soit enterrés (sous-sols des bâtiments), soit dissimulés à l'arrière des constructions (côté Est), peu visibles depuis le Lac. Leur intégration paysagère sera facilitée par la présence de sous-bois maintenus dans la zone.














Sur site, les modes doux de déplacement seront privilégiés (cheminements piétons, véhicules/vélos électriques, navette vers la plage ou vers le village).

L'usage de la voiture sera limité aux arrivées et départs. Des stationnements non imperméabilisés seront prévus en conséquence.

Le fonctionnement du site n'est pas seulement envisagé comme saisonnier (résidence de tourisme, équipements de loisirs, etc.) mais également à l'année grâce à la part d'immobilier « classique » (logements) et à l'ouverture du site (accès à la plage, restaurant, spa, etc.). Ces deux modes d'exploitation/fonctionnement impliquent des taux d'occupation variables selon la saison. En période de pointe ce sont environ 1500 personnes qui pourront être présentes.



LEGENDE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SYNTHESE GRAPHIQUE	
	Limite de zone A Urbaniser (AUta)
	Desserte principale existante (RD 954)
	Voie de desserte secondaire existante
	Voies de desserte secondaire à créer
	Equipements collectifs : Parkings de « déstagement » pour un site « sans voitures », équipements de loisirs, espaces de convivialité, ...
	Liaison "douce" (piétons, vélos, ...) et espaces collectifs de convivialité
	Orientation de l'urbanisation de lisière et de rupture de pente (sens des faitages ou longs-pans)
	Bâtiments existants à sauvegarder
	Lisières boisées périphériques à conserver (intérêts écologiques/faunistique et paysager : « trame verte », « trame noire », écrin paysager (canopée))
	Trame verte/corridor végétal à préserver
	Vues remarquables

3 – La zone agricole constructible – Ac

Zone Ac

1. Préambule

L'évolution de la constructibilité de la zone agricole d'une commune littorale comme celle du Sauze-du-Lac, sur les rives du lac de Serre-Ponçon, doit faire l'objet d'une attention particulière du fait même de sa situation et de l'intérêt paysager qu'elle lui confère. D'autre part, la Loi de protection et de mise en valeur du littoral à laquelle, avec la Loi montagne, est soumis le territoire communal appelle la préservation de certains espaces, milieux et celle des paysages.

L'objet de la présente **orientation d'aménagement et de programmation « agricole »**, réalisée en complément du règlement de la zone agricole s'intéresse à la fois à chaque secteur agricole constructible de la commune visée par la présente modification et synthétise un certain nombre de mesures architecturales et paysagères communes à l'ensemble de la zone agricole constructible qu'il est nécessaire de prendre en compte au moment de construire. Cette démarche est d'ailleurs parfaitement compatible avec les objectifs et orientations du **PADD** communal.

Le contexte agricole

Une commune agricole.

- La Superficie Agricole Utilisée (SAU)

La SAU communale déclarée représente environ 23 % de la superficie de la commune.

Selon le RGA de 2010, la SAU moyenne des exploitations représentait 31 ha.

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations ayant leur siège sur la commune en 2010 s'est accrue depuis 2000 (+ 3%). Elle représente 251 ha en 2010, soit 30 % de la superficie de la commune. 60 % de cette surface, soit 153 ha sont des terres labourables.

D'autre part, La SAU des exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la commune (251 ha) est supérieure à la SAU communale (196 ha). Ce qui implique que des exploitants qui ont leur siège sur la commune travaillent des terres sur des communes voisines. L'activité agricole est donc relativement dynamique sur la commune.

Ces surfaces agricoles sont réparties en zones A et N du PLU. La zone agricole (A) représente environ 214 ha. Une partie des espaces agricoles utilisés (au moins 37 ha) sont donc situés en zone naturelle (parcours en zones boisées).

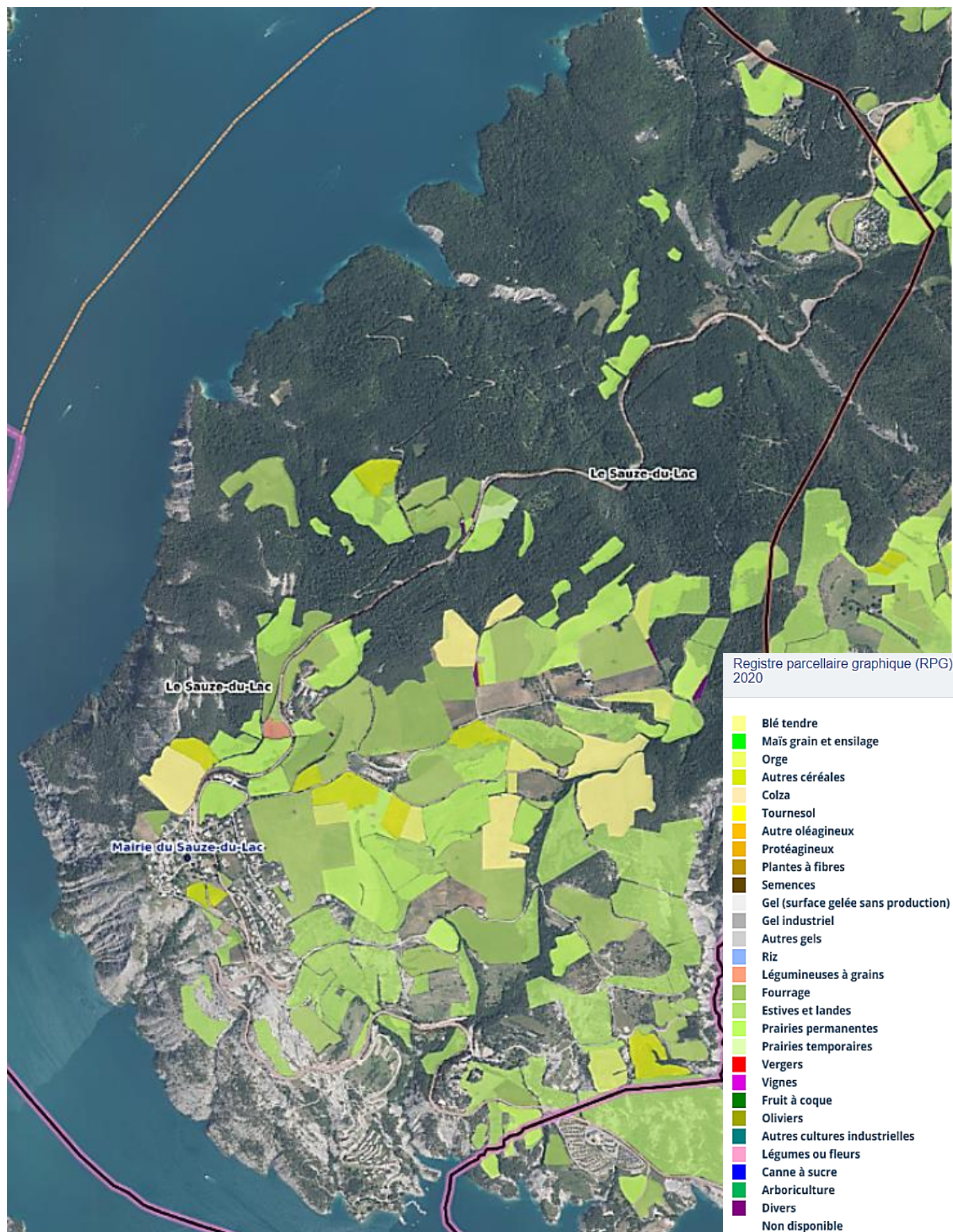
L'essentiel des surfaces agricoles se trouvent à l'Est du village sur le plateau qui domine le lac de Serre Ponçon (Serre La Font, Le Muy, Combe Guérin, Serre du Noyer, Saint-Martin, Dessus Saint-Martin, ...). Bien qu'en pente, les terres sont ici mécanisables et le parcellaire a été remembré. Elles bénéficient également de l'arrosage par aspersion.



Le plateau agricole et le village

L'activité agricole est essentiellement liée à l'élevage, la polyculture et les productions végétales (40 % de surfaces toujours en herbe et 40 % de céréales).

Registre parcellaire graphique agricole – nature des cultures déclarées à la PAC en 2020



- **La population active agricole**

Parallèlement, la main d'œuvre agricole a diminué, passant de 23 personnes en 2000 à 17 en 2010 qui représentent 6 Unités de Travail Annuel (UTA).

On ne compte aucun salarié permanent mais 2 travailleurs saisonniers.

L'exploitation se fait essentiellement dans un cadre familial. Sur les 15 autres personnes travaillant dans les exploitations, 8 sont des chefs d'exploitation et 7 sont des actifs familiaux.

- **Les productions**

L'activité est essentiellement portée sur des **productions végétales** et essentiellement des prairies artificielles (91,5 ha), des prairies toujours en herbe (97 ha soit 39% des cultures) et des céréales et oléoprotéagineux (61 ha).

Les **productions animales** sont représentées par l'élevage ovin (1.460 têtes) et minoritairement bovin.

Le nombre total d'Unité Gros Bétail (UGB) est de 245 en 2010 alors qu'il était de 232.

- **Les signes de qualité**

La commune compte 5 signes de qualité :

- IGP Agneau de Sisteron
- IGP Hautes-Alpes (vin)
- IGP Méditerranée (vin)
- IGP Miel de Provence
- IGP Pommes des Alpes de Haute Durance.

Le Paysage agricole

- **L'Unité Paysagère des vallées de Serre-Ponçon**

(...) Dominé par le grand Morgon (communes de Pontis au Nord de celle du Sauze-du-Lac) et par la fameuse Combe d'Or, l'ubac du lac vient contraster avec l'aspect ouvert et accueillant des rives : très boisé, mais néanmoins parsemé d'espaces agricoles (Pontis, Savines-le-Lac, Les Crots), il ne s'est pourtant pas affranchi de sa dimension touristique dans la mesure où des équipements se sont installés au fil des années (Montagne aux marmottes, sentier des Demoiselles coiffées et aménagement des rives par des campings et autres centres de vacances).

L'agriculture demeure vivante même si la diminution des agriculteurs est compensée par l'occupation du foncier agricole par des maisons touristiques ou d'habitats permanents.

Sources : Atlas départemental des paysages des Hautes-Alpes – ADP 05

Cette unité paysagère présente encore de nombreuses terres en cultures ce qui peut s'expliquer par une déprise agricole moins marquée au regard des autres UP. En effet, ici, la Surface Agricole Utile n'a perdu que 23% de sa superficie entre 1988 et 2010 alors que d'autres UP ont vu cette surface se divisée par 2 ou par 3.



Vue du Sauze-du-Lac depuis le Mont Colombis, sur l'autre rive – alt.1700 m

(...) dans l'Unité Paysagère des vallées du lac de Serre-Ponçon, la superficie des terres labourables est stable (environ 2 500 hectares), quant à la superficie toujours en herbe elle a fortement augmenté (4 187 hectares en 1988 - 6 868 hectares en 2010). Les troupeaux sont donc toujours présents dans ce territoire et cette pratique agricole d'élevage ovin et bovin participent fortement aux paysages actuels. Une des valeurs fortes de l'unité paysagère des vallées du lac de Serre-Ponçon réside dans cette agriculture toujours en place, qui produit une partie du paysage et contribue à sa diversité.

Dans ce paysage agro-pastoral, l'espace agricole se répartit en fonction des différents niveaux d'altitudes et change de structure selon les contraintes topographiques avec une différenciation adret / ubac. Les terres de labour s'organisent sur des terrains relativement plats, notamment sur les rives droites (Durance) du lac de Serre-Ponçon où les terres sont principalement dédiées à la culture des céréales. L'espace agricole s'installe également sur des plateaux entaillés par des ravines : ce sont des terrains fertiles supportés par un socle de marnes noires ou grises (Terres noires, peu fertiles).

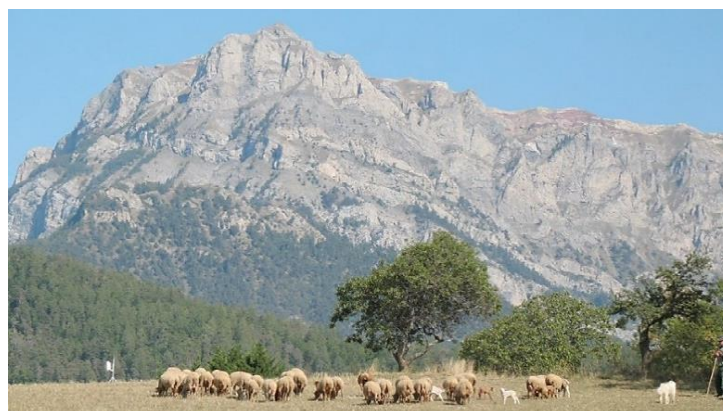
En altitude, (...) on retrouve les caractéristiques d'une agriculture de montagne où prairies de fauches et alpages s'organisent en terrasses sur un parcellaire étroit aux limites à la fois grignotées par la strate arbustive et surlignées par des cordons arborés.

L'espace agricole se matérialise également avec les champs et les terrains cultivés proches des habitations, autour des villages ou des hameaux.

Sources : Atlas départemental des paysages des Hautes-Alpes – ADP 05



Un espace agricole menacé de fermeture par l'enrésinement des versants (photo : ADP 05)



Une activité essentiellement liée à l'élevage, la polyculture et productions végétales (40 % de surfaces toujours en herbe et 40 % de céréales)

(...) Les parcelles agricoles (pâturage et fourrage), de taille restreinte sont disséminées sur les balcons qui se dessinent sur les pans abrupts de la vallée. (...) Les formations boisées occupent une grande partie de ce territoire et subissent une influence méditerranéenne de plus en plus forte à l'approche de la Durance.



L'enfrichement des zones de cultures (Sources : Atlas départemental des paysages des Hautes-Alpes – ADP 05)

- **Les enjeux paysagers**

L'Unité Paysagère des vallées du lac de Serre-Ponçon est soumise à plusieurs évolutions dont :

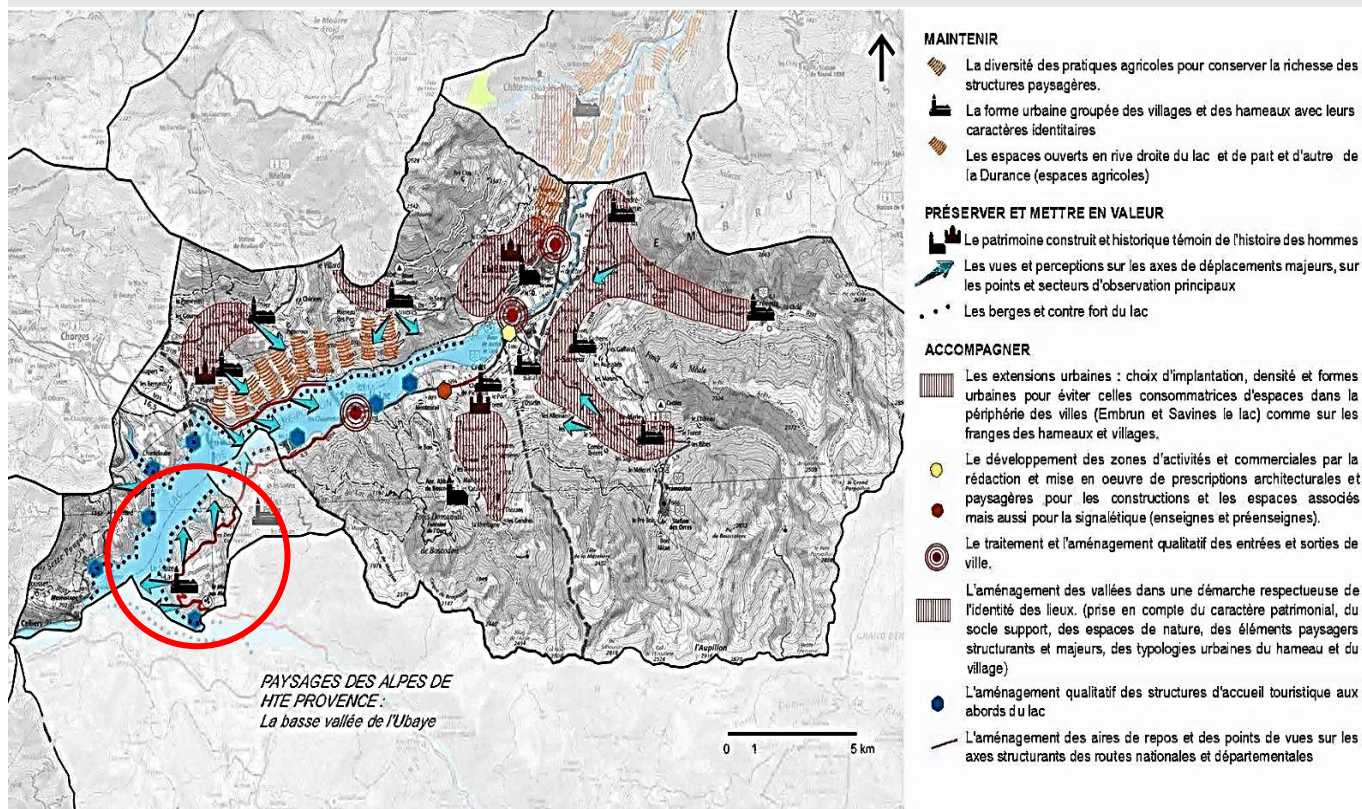
- L'enfrichement des terres agricoles et leur abandon,
- La fermeture des espaces agricoles et la réduction des terres agricoles qui s'orientent vers des pratiques de monoculture,
- Le développement des « champs de panneaux photovoltaïques » qui concurrence l'agriculture,
- L'étalement urbain qui concurrence également l'agriculture.

En ce lieu, les constatations faites sur l'éclatement des formes urbaines (villages et hameaux), l'abandon des terres agricoles et l'enfrichement de celles-ci pour laisser place à une strate arboré progressive, nous laisse envisager les paysages de demain au travers d'un tableau peu flatteur pour l'ensemble des habitants de ce versant.

Des espaces qui se ferment avec des terres agricoles qui se réduisent et qui s'orientent vers des pratiques de mono culture (rendements, travail mécanique, taille des exploitations, etc.) et la possible apparition des paysages de l'énergie renouvelable avec des "champs de panneaux photovoltaïques" (exploitants agricoles proches de la fin d'activité sans perspectives de reprise de l'exploitation, location attractive des terres par des porteurs de projets privés).

Le paysage du futur de ce versant sera également plus urbain et surtout encore plus étalé si l'on ne parvient pas à penser les besoins en logements dans le dessin des formes et les typologies urbaines groupées que sont les villages et les hameaux. Aujourd'hui certains secteurs de ce versant vont s'affranchir de leurs limites naturelles et agricoles pour tendre vers une conurbation plus ou moins lâche, avec in fine la perte identitaire d'un habitat groupé qui constituait le hameau ou le village.

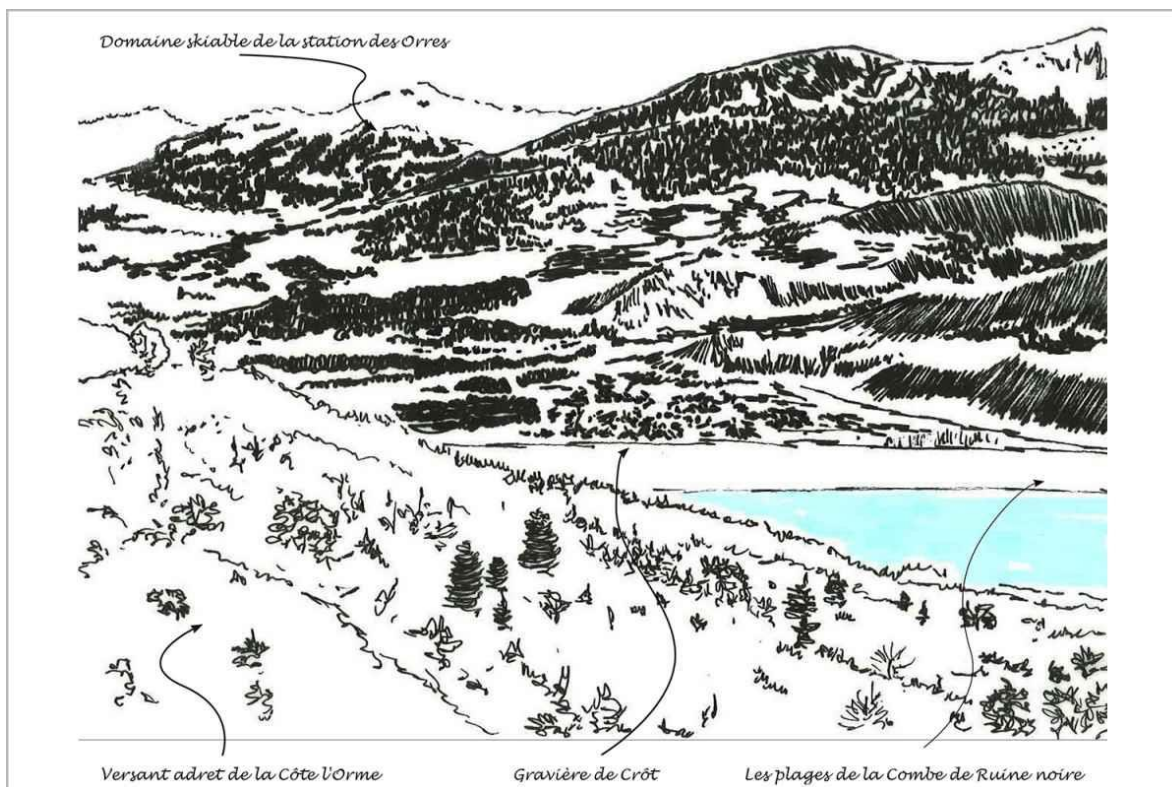
Dans ce scénario du futur dont les grandes lignes sont déjà bien amorcés, il faudra installer également la forêt qui, de l'amont à l'aval, part à l'assaut des terrains agricoles délaissés, forêt au caractère méditerranéen étant donné l'exposition du versant.



Les enjeux paysagers - Sources : Atlas départemental des paysages des Hautes-Alpes – ADP 05

Le versant ubac de l'unité paysagère est largement dominé par la forêt, ce qui dénote un enrésinement progressif dans lequel contraste quelques espaces ouverts ou de respiration (clairières).

L'espace agricole principal de la commune, au-dessus du village du Sauze, constitue une large ouverture à double exposition, à la fois Nord et Sud du fait du changement d'exposition du versant lorsqu'on remonte le lac, côté Alpes de Haute-Provence.



Le versant ubac de l'unité paysagère est aujourd'hui largement dominé par la forêt, ce qui dénote un processus d'énrésinement progressif - Sources : Atlas départemental des paysages des Hautes-Alpes – ADP 05

Aussi, Les enjeux prioritaires de cette unité paysagère sont-ils de :

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine construite et historique témoin de l'histoire des hommes**
- **Préserver et mettre en valeur les vues et perceptions sur les axes de déplacements majeurs, sur les points et secteurs d'observation principaux.**

La préservation et la mise en valeur du village perché du Sauze et ses abords passe par la limitation de la fermeture du paysage et le maintien de l'espace agricole ouvert qui l'entoure. En effet, le « serre » sur lequel se trouve le village, non boisé et cultivé constitue l'écrin principal du village et permet sa mise en valeur paysagère notamment depuis la RD 954 et les points de vue sur la rive opposée du lac.

Comme l'indique le PADD, la commune souhaite **préserver et mettre en valeur le cadre communal, c'est-à-dire Préserver le paysage et protéger les terres agricoles et préserver les espaces pastoraux.**

Il convient donc à la fois d'envisager la possibilité pour **les exploitations existantes** de se maintenir et de se développer et de permettre à de **nouvelles exploitations** de s'installer dans le respect des objectifs de qualité paysagère en prenant en compte :

- La sensibilité paysagère du territoire communal et de ses caractéristiques géographiques,
- Le caractère touristique du territoire et son exposition visuelle (fréquentation),
- La nécessité de préserver l'espace agricole cultivé existant qui forme un espace tampon entre la forêt et l'urbanisation,
- La nécessité de maintenir les exploitations existantes et de favoriser l'installation de nouvelles exploitations.

Approuvé en novembre 2015, le PLU a fait le choix de préserver l'espace agricole en limitant sa constructibilité (sectorisation de la zone agricole en secteurs constructibles (Ac) et inconstructibles (Aa).

Aussi, après recensement des nouveaux besoins agricoles (évolutions depuis l'arrêt du PLU en 2013), la commune souhaite accompagner les projets d'extension ou d'installation. Elle souhaite notamment adapter les périmètres constructibles de plusieurs exploitations existantes en cours de modernisation et en créer d'autres pour de nouvelles installations.

En effet, les secteurs Ac existants apparaissent parfois insuffisamment dimensionnés ou inadaptés au regard des nouveaux besoins économiques des agriculteurs (extension des stockages, garages à matériel d'exploitation renouvelé, nouvelles techniques de transformation, construction de logement, ...).

Pour les constructions d'habitation, des garanties seront demandées au pétitionnaire notamment en démontrant que l'exploitation agricole exercée à titre principal est viable ou existante depuis un certain temps.

Les secteurs constructibles créés et les secteurs concernés par une adaptation ou une extension limitée représentent environ 4 ha supplémentaires, ce qui représente moins de 2 % de la surface de la zone agricole (214 ha)

Ainsi, globalement, l'impact sur l'espace agricole demeure-t-il relativement limité.

Les exigences de préservation de l'agriculture et du cadre de vie ne sont pas non plus remises en question.

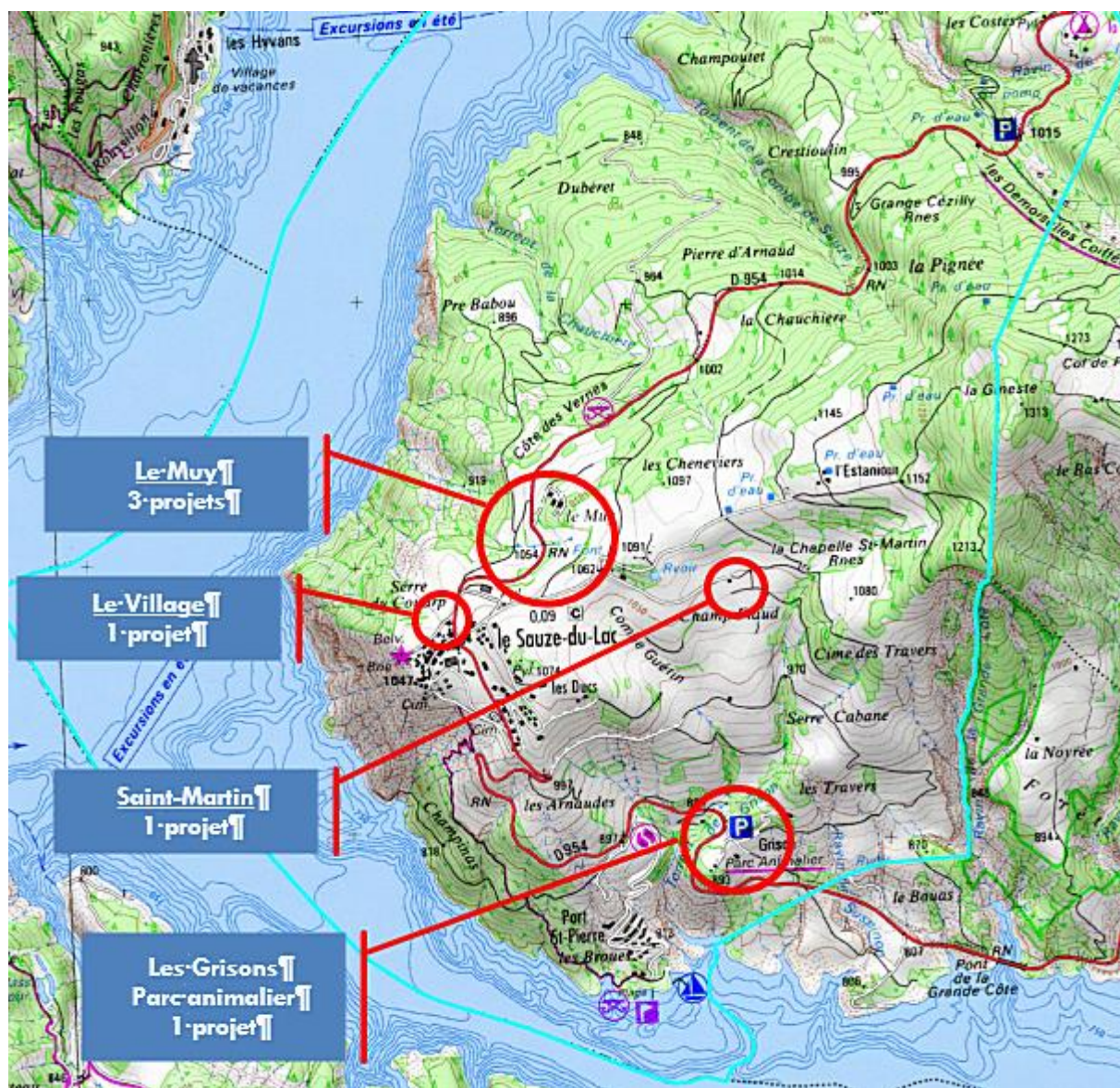
En limitant l'impact des secteurs Ac constructibles sur le secteur inconstructible Aa et en veillant à maintenir l'exigence de qualité paysagère pour les constructions agricoles régie par le règlement de la zone A, la modification préserve :

- *La qualité des terres agricoles,*
- *L'impact paysager des constructions (intégration paysagère),*
- *La gestion financière des éventuelles extensions de réseaux publics (notamment la desserte électrique à la charge de la commune),*
- *Tous risques de mitage en évitant la dissémination des constructions agricoles (comme prévu par la Loi Montagne).*

2. Les secteurs de projet

Après consultation des agriculteurs, six projets agricoles ont été recensés par la commune. Quatre d'entre eux se situent sur le plateau agricole au-dessus du village et un projet de logement agricole se situe au village même. Ils concernent des bâtiments d'élevage, rucher ou de stockage de fourrage ou de matériel. Le dernier projet concerne le Parc animalier de Serre-Ponçon qui possède déjà plusieurs infrastructures sur près de 6 ha dans le secteur des Grisons et dont le projet concerne un bâtiment technique nécessaire à une mise en conformité sanitaire (établissement zoologique) et sociale (Code du travail).

Il peut s'agir de création de nouveaux secteurs constructibles (4 d'entre eux) ou d'extension de secteurs existants (2 d'entre eux).



Plan de situation des secteurs de projet

■ Création d'un secteur agricole constructible Ac au Muiy (GAEC Les Gremlins - Noir et Feu)

Il s'agit de la délocalisation d'une exploitation ovine (440 têtes) et d'un élevage canin (ICPE) dont la bergerie ancienne est située en plein cœur du village entraînant des nuisances sonores et olfactives pour le voisinage. Un GAEC a été récemment créé (2020) avec une jeune agricultrice (2 temps pleins) et une augmentation du cheptel ovin (Plan d'Entreprise), ce qui rend d'autant plus nécessaire cette délocalisation.

Le projet consiste en une nouvelle bergerie, un hangar de stockage et un chenil (soit environ xxx m²).

Le secteur retenu est éloigné du village et des zones urbaines mais à proximité d'une voie communale (Chemin de l'Estaniol) et des équipements publics humides et secs indispensables.



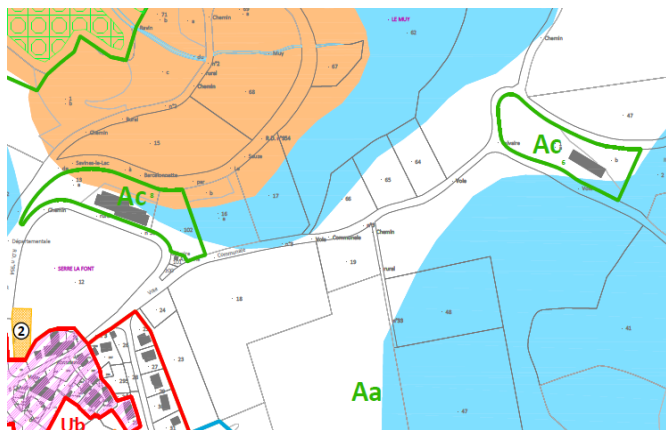
LOCALISATION DU PROJET DE BERGERIE ET HANGAR DE STOCKAGE AGRICOLE DANS LE SITE (Chemin de l'Estanio) ET MESURES PAYSAGERES (Sources : IGN Géoportail 2021)

Le projet est situé en dehors des zones à risque de glissement de terrain avéré et présumé (zones orange et bleue ci-dessous).

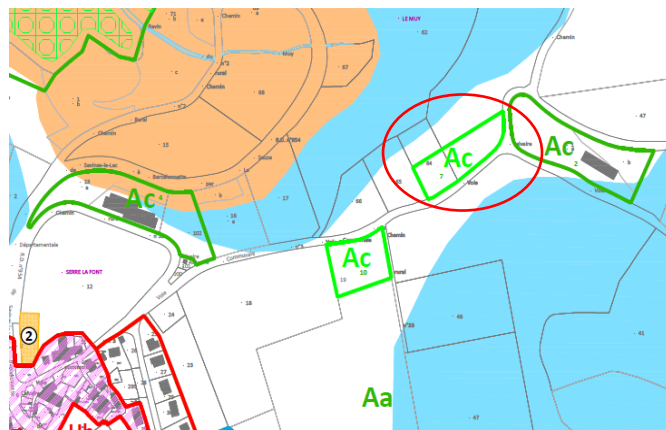
Ce secteur Ac n'est cependant pas isolé (un autre secteur existe à proximité). Il n'est pas visible depuis le lac ni depuis ses rives fréquentées et se situe en dehors de la bande des 100 m, des espaces remarquables, des espaces proches du rivage imposés par la Loi Littoral et définis dans du dossier spécifique intitulé "Dossier Loi Littoral" du PLU de 2015.

Depuis le Chemin de l'Estaniol, un prolongement de la végétation d'alignement existante permettra de filtrer les vues sur le projet (haie discontinue) tandis qu'une haie continue, perpendiculaire au chemin viendra densifier le maillage existant de haies bocagères.

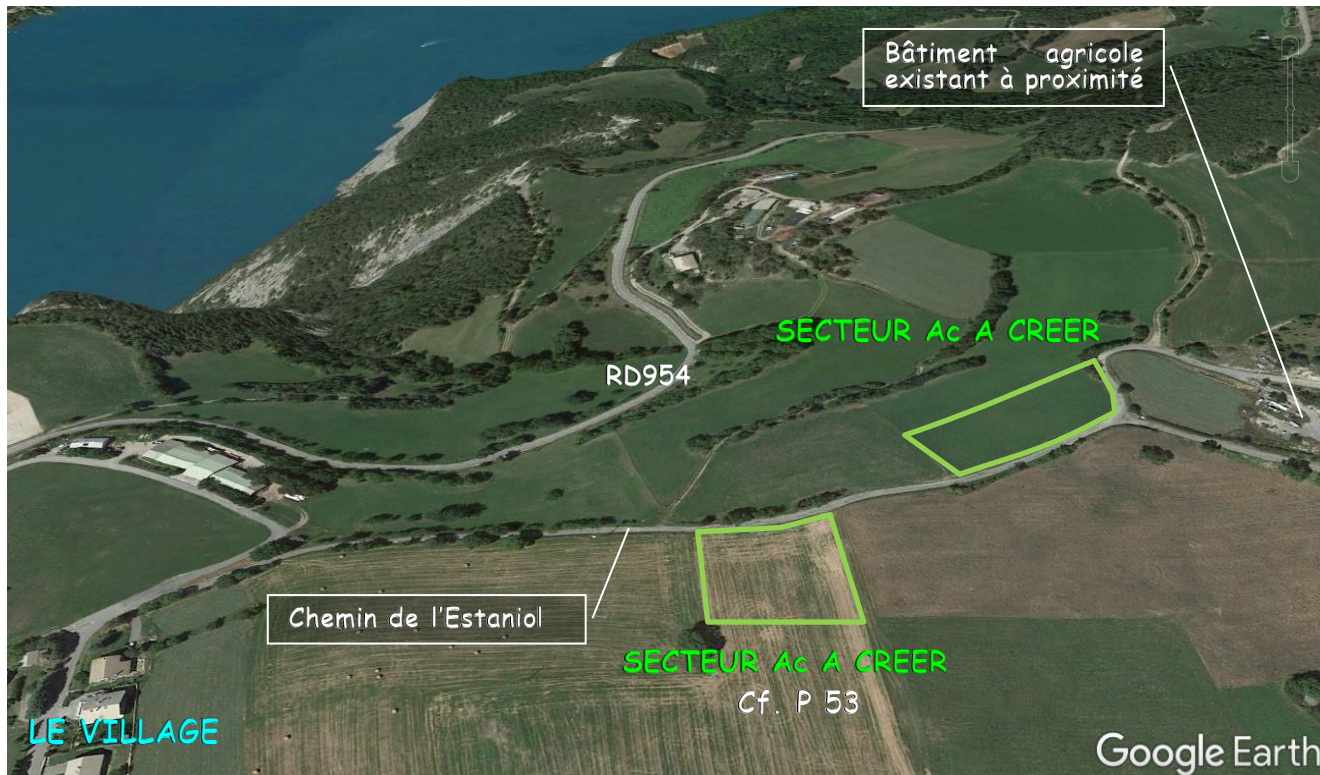
Le secteur est sur un terrain relativement plat (< 15 % de pente). Les orientations architecturales générales sont mentionnées au **point 3.** (pages 57 à 68)

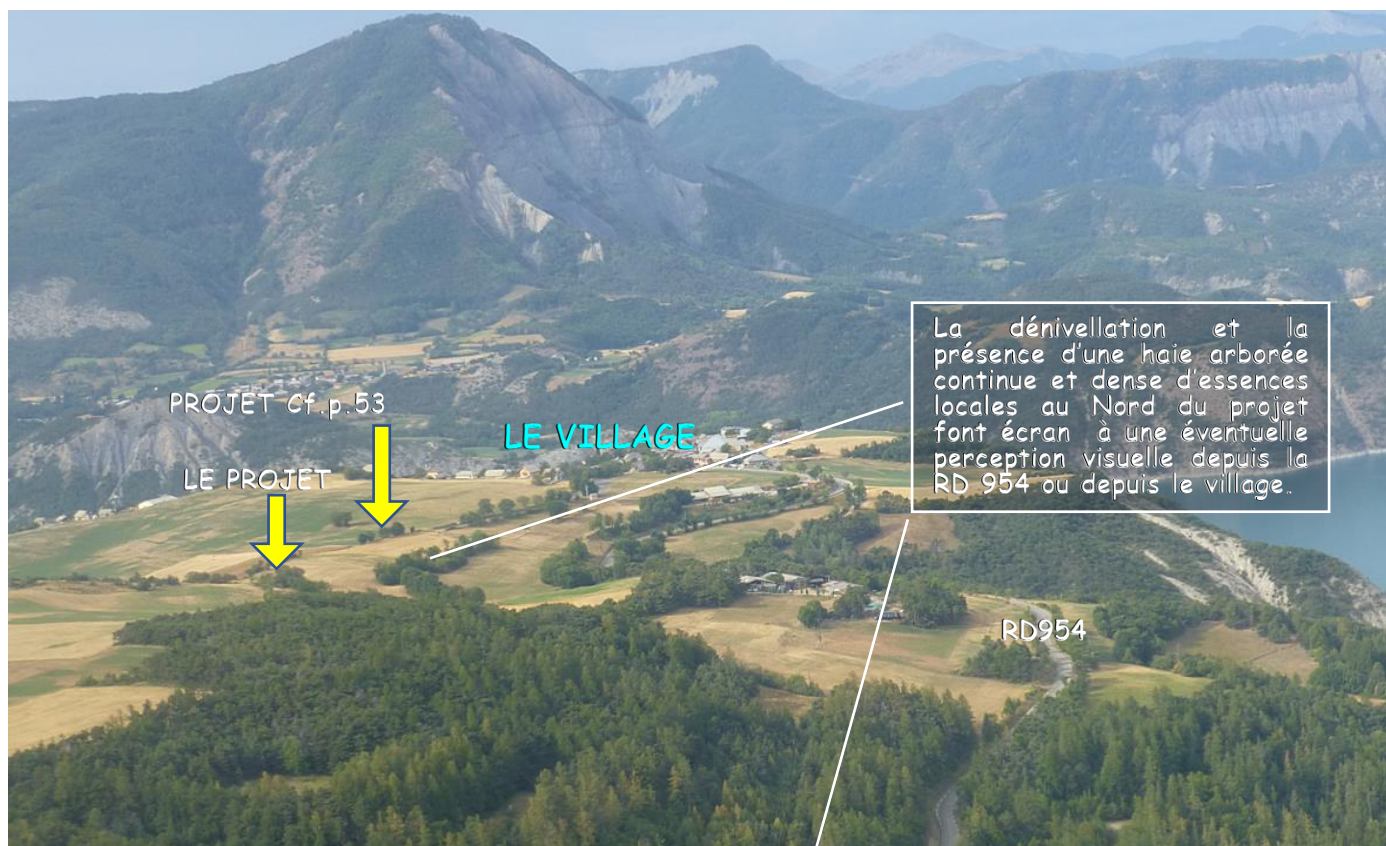


Extrait du PLU AVANT création
Zone Aa

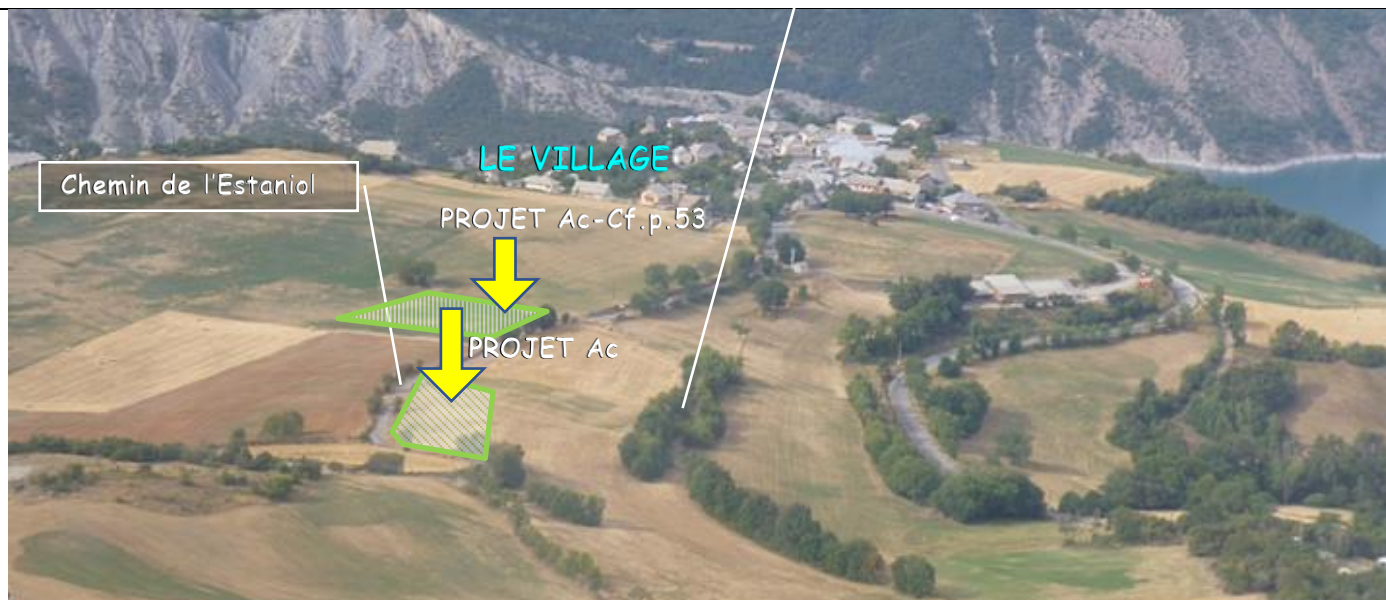


Extrait du PLU APRES création
Surface zone Ac : 0,35 ha (Ref. ZC 63 & 64 (p))





Vue aérienne générale



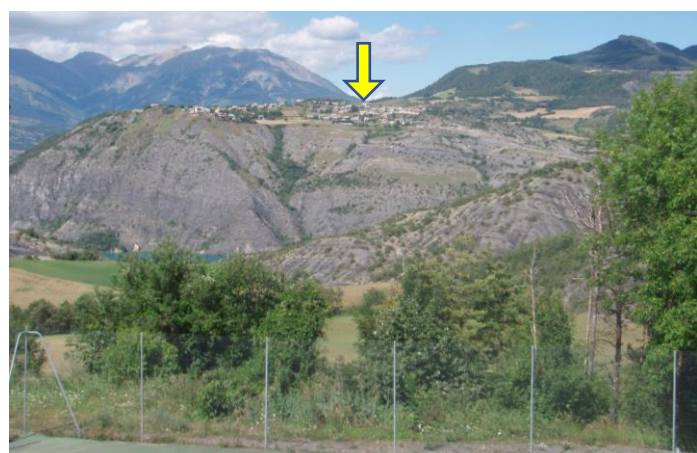
Focus depuis les pentes du Morgon



Depuis le col Lebraut (Chorges - rive opposée du lac)
En perception lointaine et à hauteur d'homme, les projets ne sont pas perceptible (objectif 50 mm = vision normale)



Depuis le col Lebraut (rive opposée du lac)
Focus sur le Sauze du Lac (effet artificiel de zoom) : les projets peuvent alors « émerger » au dessus de la haie existante (toiture) mais restent, à cette échelle de perception, relativement discrets.



Depuis la Bréole (rive opposée du lac)

En vision normale, les projets ne sont pas perceptibles sur le plateau agricole, en arrière plan du village du Sauze. Depuis les rives du lac (à droite), la dénivellation avec le village du Sauze (environ 260 m plus haut) empêche toute perception du plateau agricole.



Depuis « l'Ecrin du Lac » (Chorges), site touristique habité, la topographie et l'éloignement ne permettent pas non plus de percevoir les constructions



En montant sur le plateau, au-dessus du village (Chemin de l'Estaniol)

■ Création d'un secteur Ac aux Grisons (Parc animalier de Serre-Ponçon)

Un parc animalier relève du régime agricole.

Le parc animalier de Serre-Ponçon est classé en zone Nt(m), ce qui limite les possibilités de construire à ce type d'activités (*y compris activités économiques connexes - telles que restauration, magasin, etc. et hébergement sous gestion hôtelière et sous certaines conditions*).

Mais seules des extensions limitées (30 % de la SDP existante) sont possibles et plafonnées à 300 m². Elles doivent également être situées dans un périmètre défini au PLU par une emprise au sol (Cf. Règlement PLU).

D'autre part, la surface du secteur est très limitée (0,55 ha) pour un projet bâti estimé à 300 m².

Le parc animalier a changé de propriétaire il y a environ 3 ans en investissant prioritairement sur le bien-être des animaux et la qualité d'accueil de la clientèle.

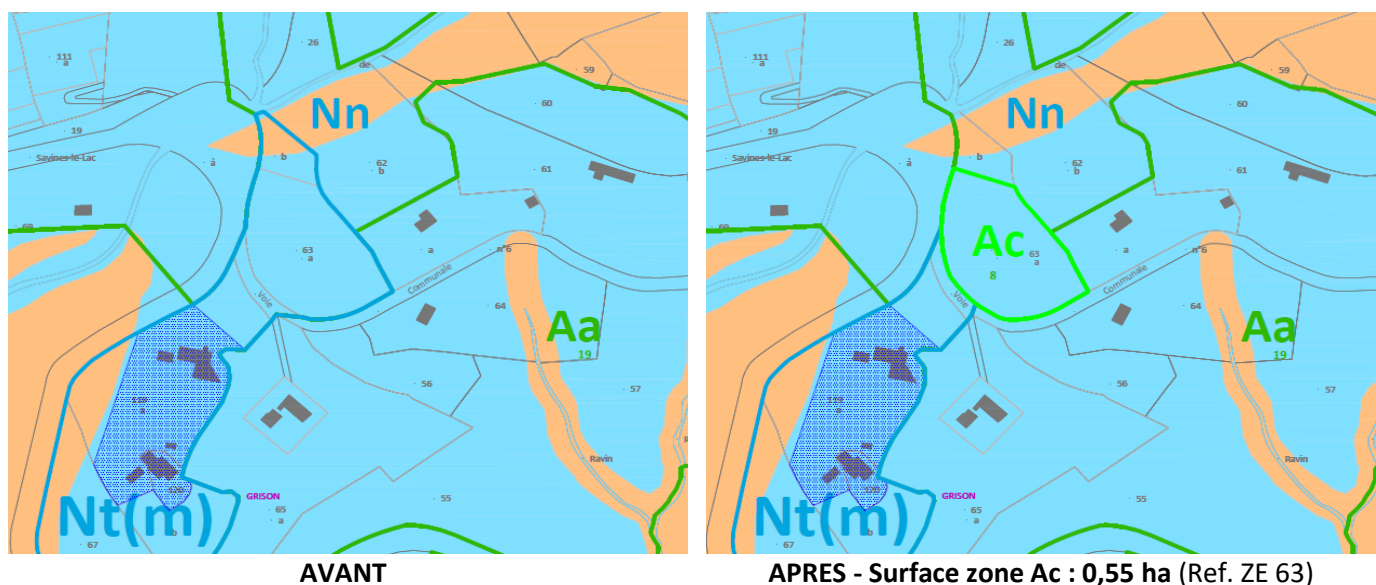
Afin de respecter la réglementation liée aux établissements zoologiques présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère et, d'autre part, au Code du Travail, les exploitants ont l'obligation d'avoir :

- des vestiaires et des locaux pour le personnel ,
- des locaux techniques et vétérinaires (salle de soins pour animaux et des locaux de mise en quarantaine et d'hivernage pour certains animaux, stockage, ...),
- une cuisine animalière adaptée et un stockage des aliments,
- Un espace de stockage du fourrage et du matériel.

Il devient donc urgent pour l'entreprise de mettre l'établissement en conformité en investissant dans un bâtiment technique accessible (livraisons) et à l'écart des visites touristiques.

Le projet de modification consiste donc à déclasser une parcelle (ZE 63) de la zone Nt(m) consacrée au parc animalier et de la reclasser en zone agricole constructible (Ac).

Le projet est situé en zone de risque naturel présumé de glissement de terrain (zone bleue, constructible sous conditions) mais dehors des zones à risque de glissement de terrain avérés (zone orange).



Ce secteur Ac n'est pas visible depuis le lac ni depuis ses rives fréquentées et noyé dans la végétation. Il se situe en dehors de la « bande inconstructible des 100 m », des espaces remarquables et des espaces proches du rivage imposés par la Loi Littoral et définis dans un dossier spécifique intitulé "Dossier Loi Littoral" du PLU de 2015.



1. Le Parc animalier vu depuis la RD 954 – Le site de projet est masqué par la végétation



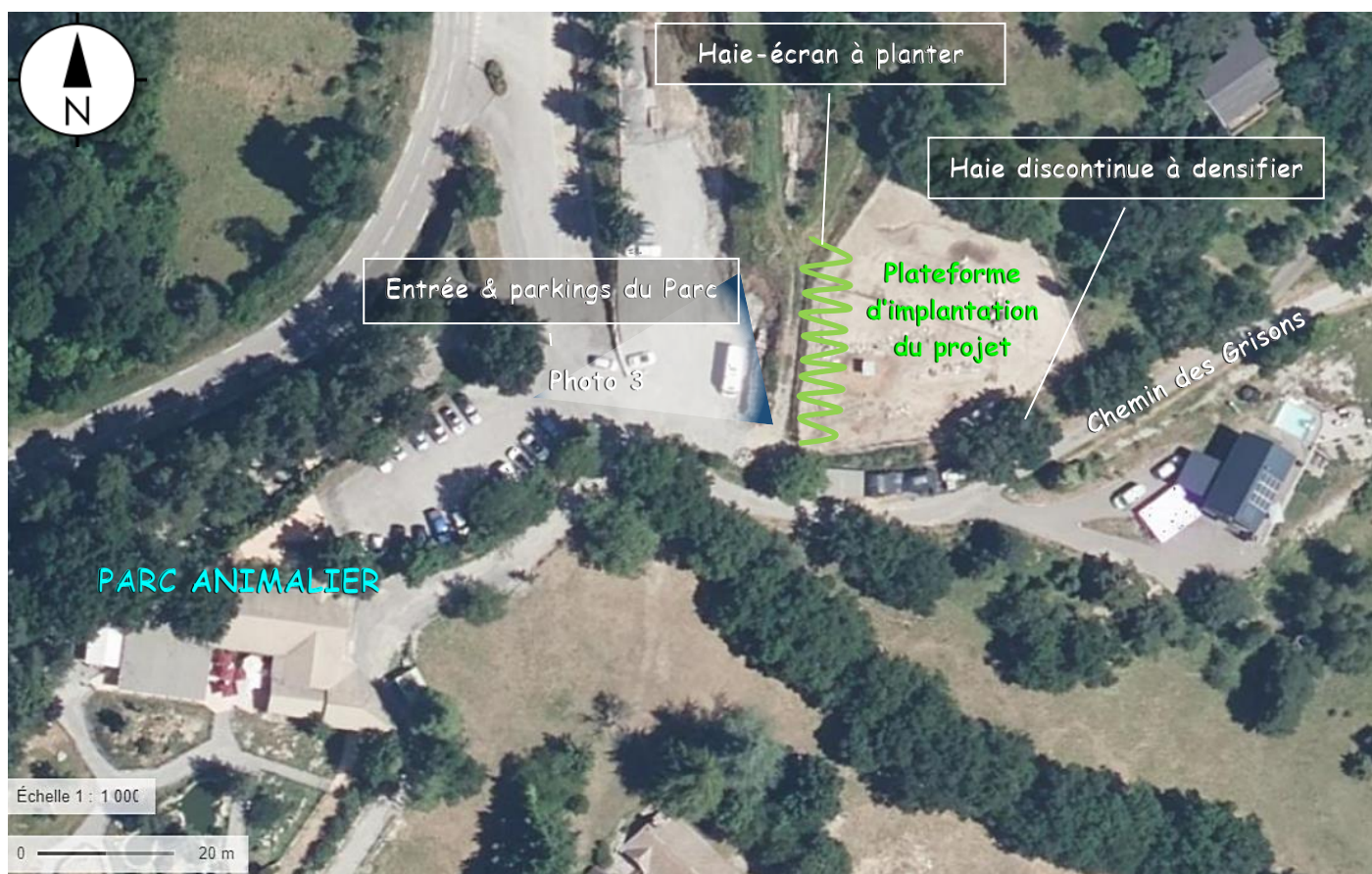
2. L'entrée du site par le Chemin des Grisons



- 3. Depuis l'entrée du Parc animalier et les parkings, le site de projet n'est pas perceptible. D'autre part, la plateforme d'implantation peut être masquée par la végétation existante et à créer.**



LOCALISATION DU PROJET DE BATIMENT TECHNIQUE DANS LE SITE (Sources : IGN Géoportail 2021)



FOCUS SUR LE SITE DU PROJET DE BATIMENT TECHNIQUE DANS LE SITE ET MESURES PAYSAGERES (Sources : IGN Géoportail 2021)

Le nouveau bâtiment technique est situé à proximité de l'entrée principale pour en faciliter l'accès et la desserte sans être visible de celle-ci. Depuis le Chemin des Grisons, la dénivellation et une haie existante empêchent tout vis-à-vis avec le projet.

La zone d'implantation ne présente pas de pente significative.

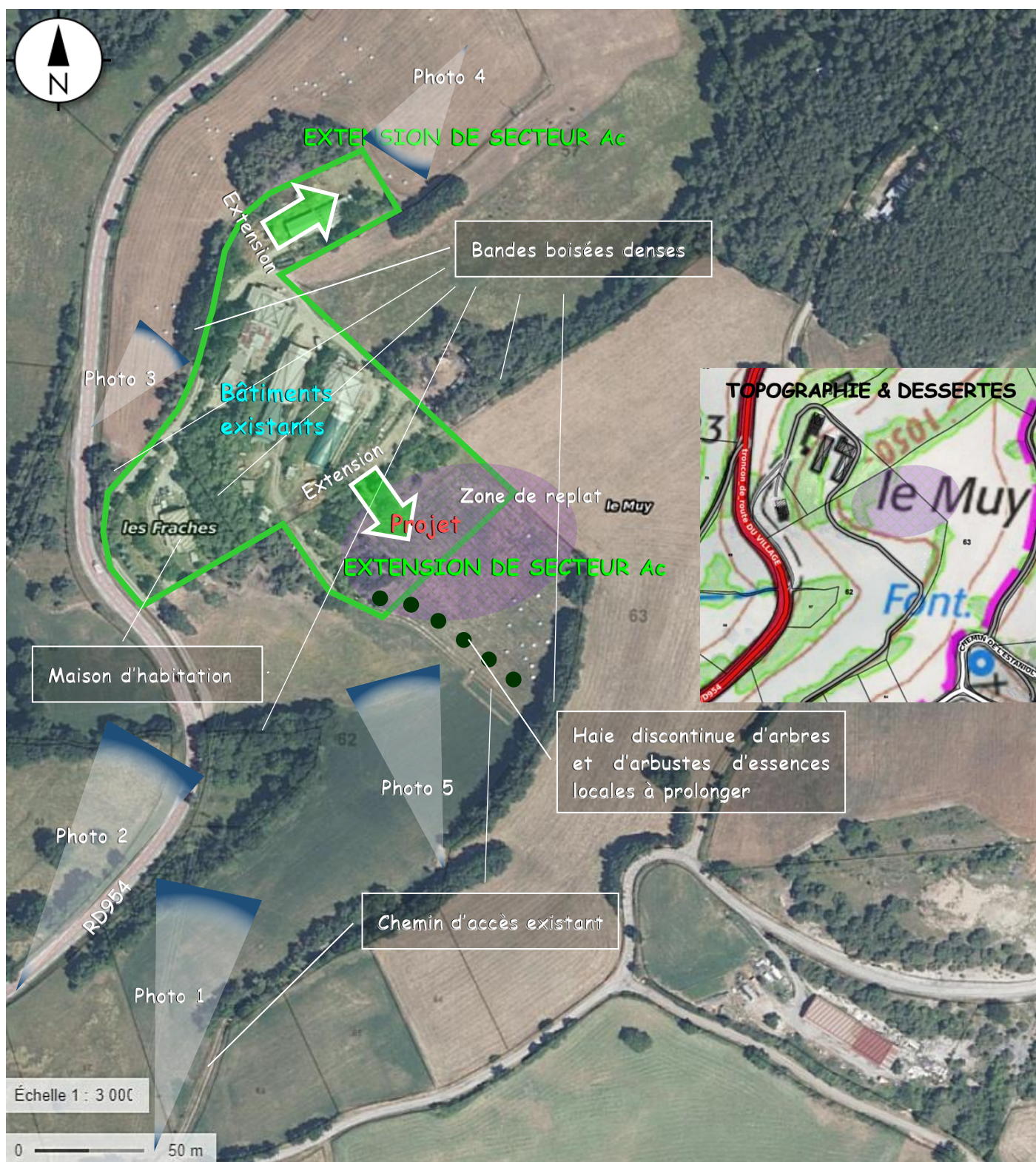
■ Extension de la zone Ac au Muy (La Ferme du Soleil)

Il s'agit d'une exploitation ovine et bovine (45 UGB) s'inscrivant dans une démarche HVE (haute Valeur Environnementale).

Les bâtiments utilisés actuellement pour l'exploitation sont au nombre de 3 (+ annexes) et installés dans une pente importante (> 15 %), sur 3 terrasses. Le projet d'installation d'un associé sur l'exploitation et la construction de deux bâtiments supplémentaires s'impose pour conforter l'exploitation : un hangar de stockage sur le site d'exploitation et un logement & point de vente directe, envisagé au village, rue du Belvédère (voir pages suivantes).

Pour des raisons de logistique, l'implantation du hangar de stockage est prévue à proximité des bâtiments existants et dans leur prolongement sud, sur la parcelle ZC 62.

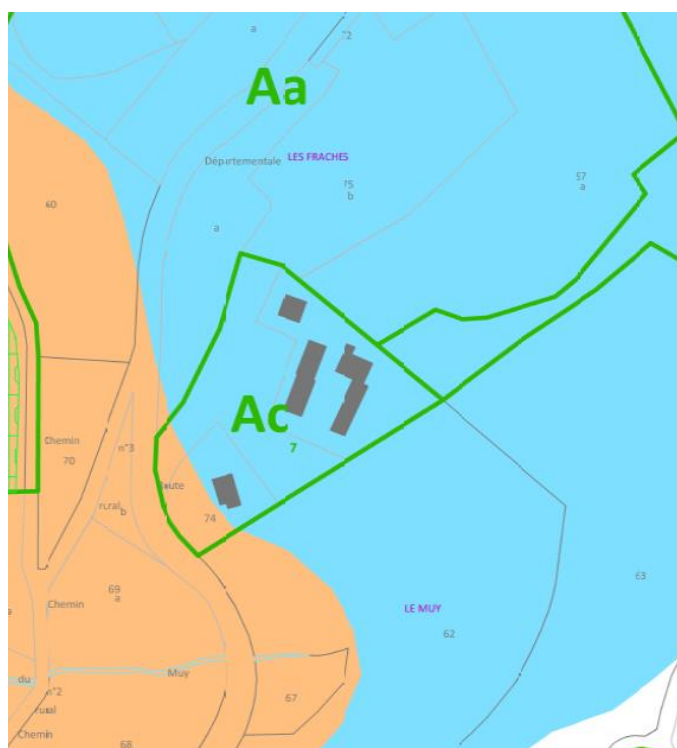
Contrairement au site existant, cette parcelle est, pour partie, en zone de replat (< 15 %), accessible de façon indépendante par un chemin agricole existant qui traverse le site.



LOCALISATION DU PROJET DE HANGAR DANS LE SITE ET MESURES PAYSAGERES (Sources : IGN Géoportail 2021)

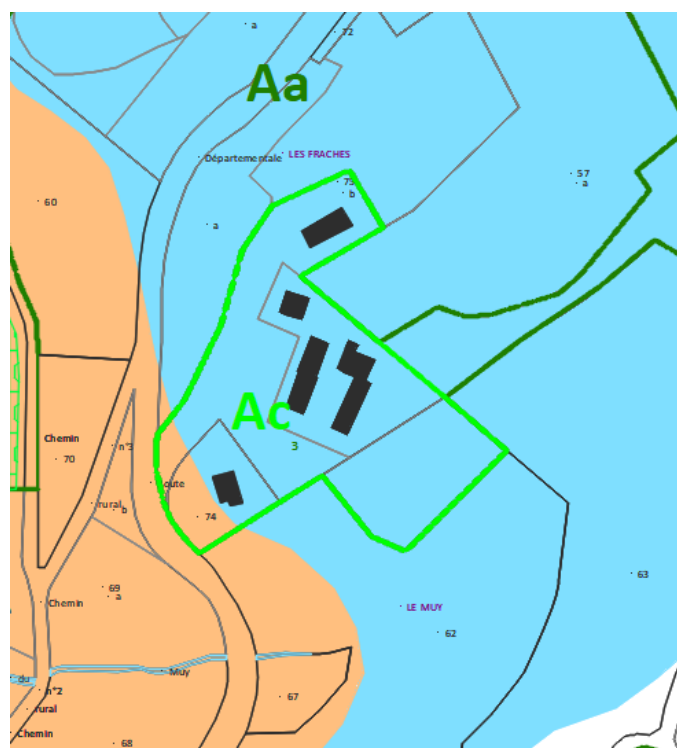
Le projet de hangar de stockage est situé au sud du secteur Ac, en continuité des bâtiments d'exploitation existants, en zone à risque de glissement de terrain présumé (zone bleue : aléa moyen, constructible sous conditions constructives particulières) mais en dehors des zones à risque de glissement de terrain avérés (zone orange : aléa fort, inconstructible).

Une extension du secteur Ac est également prévue au nord du secteur où un bâtiment agricole existe.



AVANT

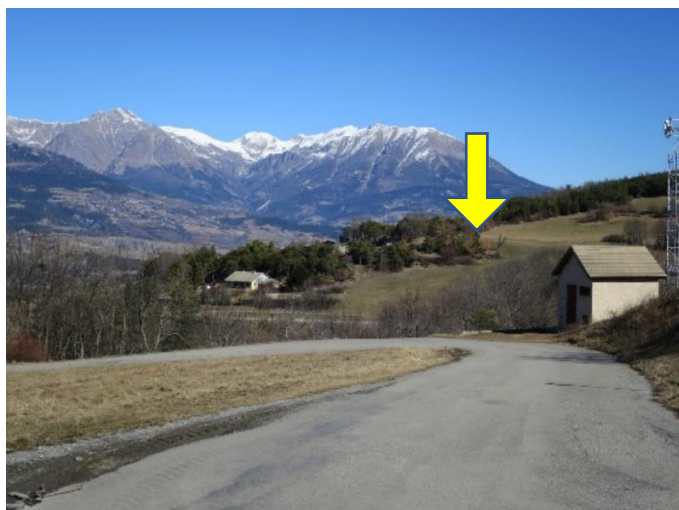
Surface zone Ac : 1,33 ha



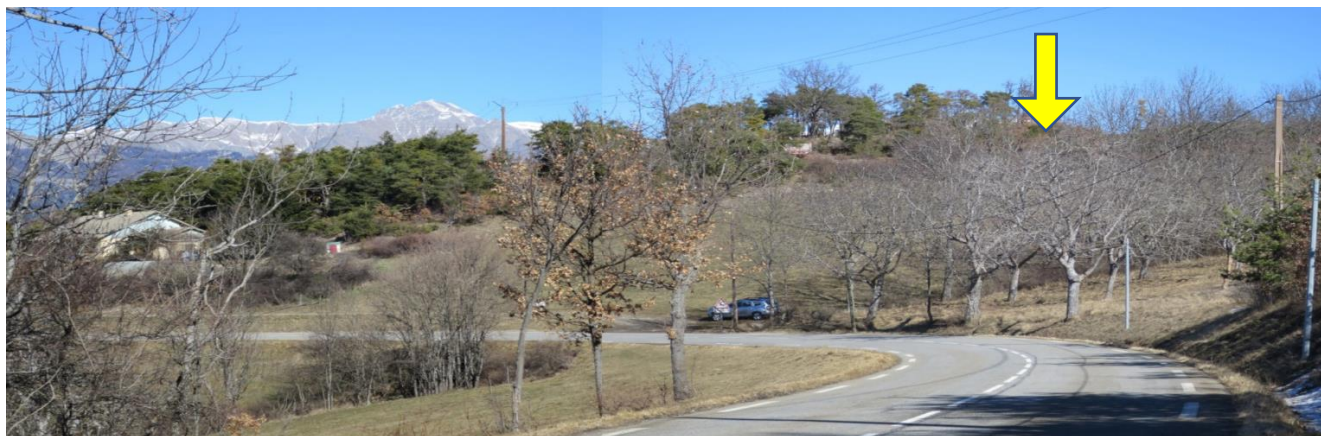
APRES

Surface zone Ac : 1,99 ha (Ref. ZC 62 (p))

Ce secteur Ac n'est pas visible depuis le lac ni depuis ses rives fréquentées et se situe en dehors de la « bande inconstructible des 100 m », des espaces remarquables, des espaces proches du rivage imposés par la Loi Littoral et définis dans du dossier spécifique intitulé "Dossier Loi Littoral" du PLU de 2015.



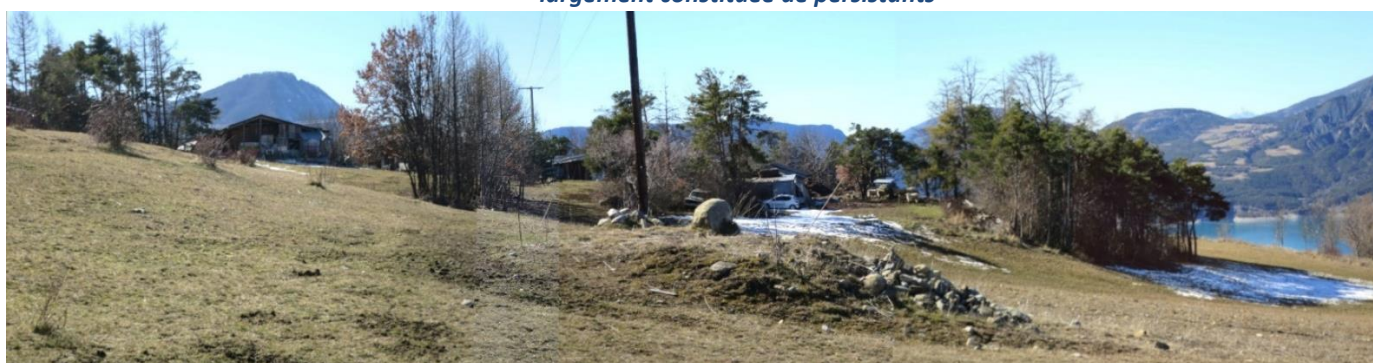
1. *Aperçu du secteur Ac depuis le haut du village (Rue de la Cime/lotissement des Ducs). L'extension du secteur Ac est prévue en partie sommitale du secteur existant. Les boisements existants permettent d'atténuer visuellement la présence du hangar.*



2. Depuis la RD 954, en quittant le village, les constructions agricoles ne sont pas ou peu perceptibles (à l'exception de la maison d'habitation à gauche). L'extension du secteur pour la construction d'un hangar de stockage est également masquée par les bosquets de pins et les feuillus en bordure de voie



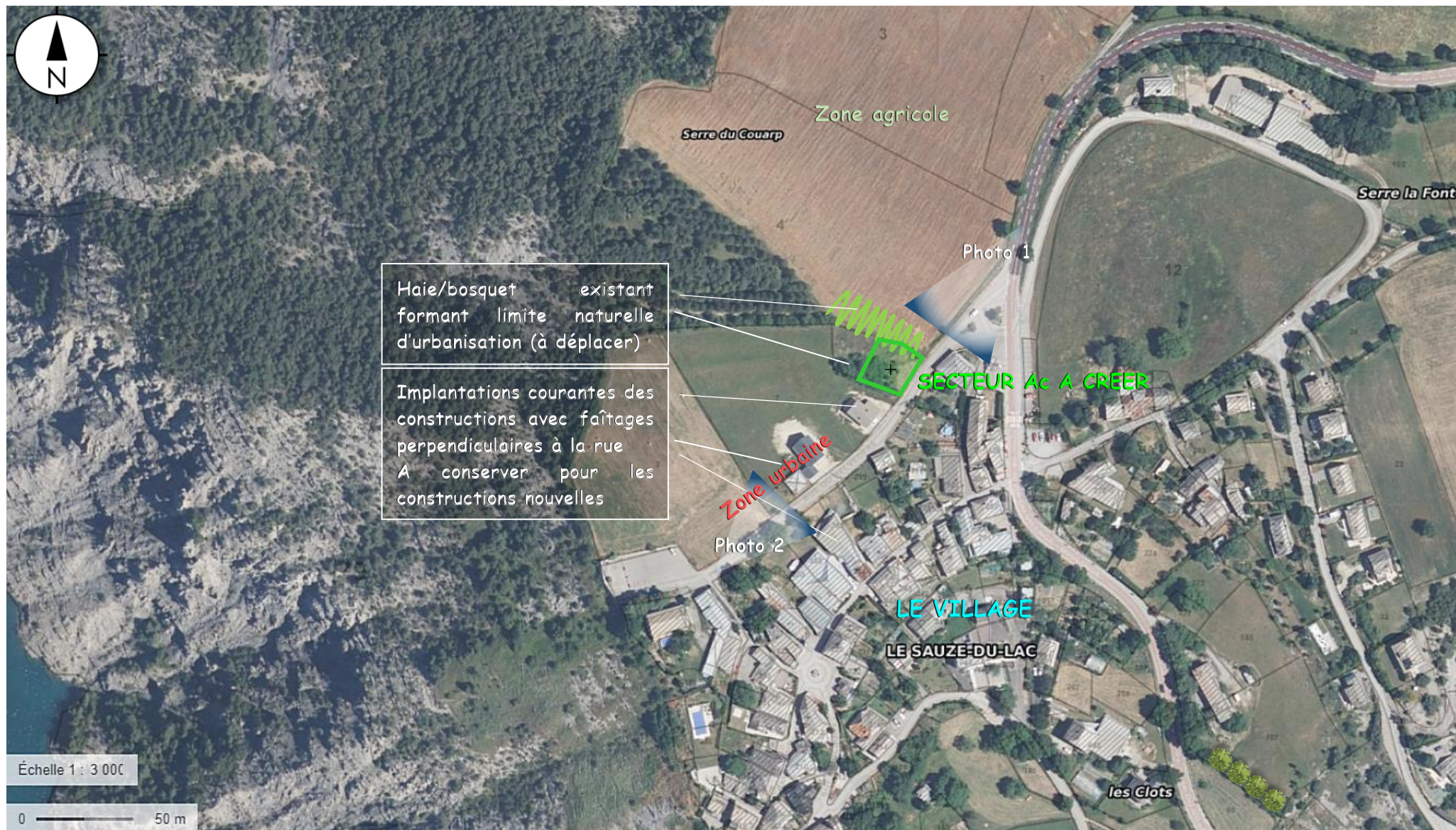
3. Vue depuis la RD 954 : les bâtiments existants sont masqués par une bande boisée en limite basse de secteur Ac, largement constituée de persistants



4. Vue du Nord : Les bâtiments existants sont masqués par une bande boisée en partie basse (en amont de la RD) largement constituée de persistants



5. Vue du Sud, depuis le chemin agricole : un replat se dessine en partie sommitale du secteur étendu

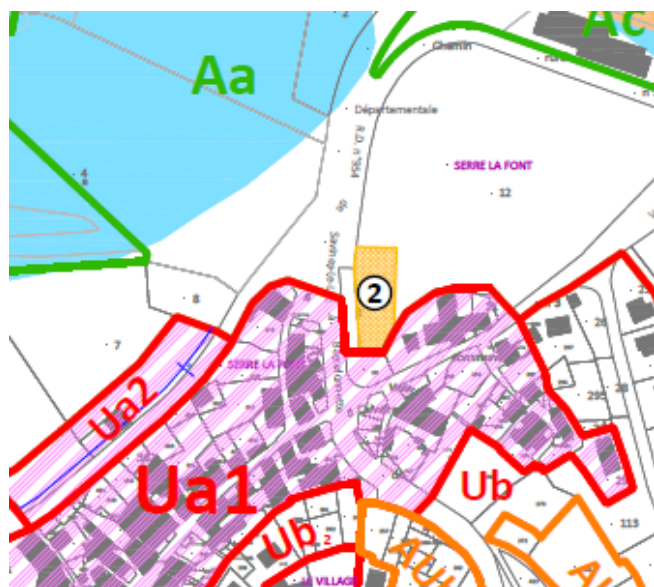


LOCALISATION DU PROJET DE LOGEMENT & POINT DE VENTE AU VILLAGE ET MESURES PAYSAGERES (Sources : IGN Géoportail 2021)

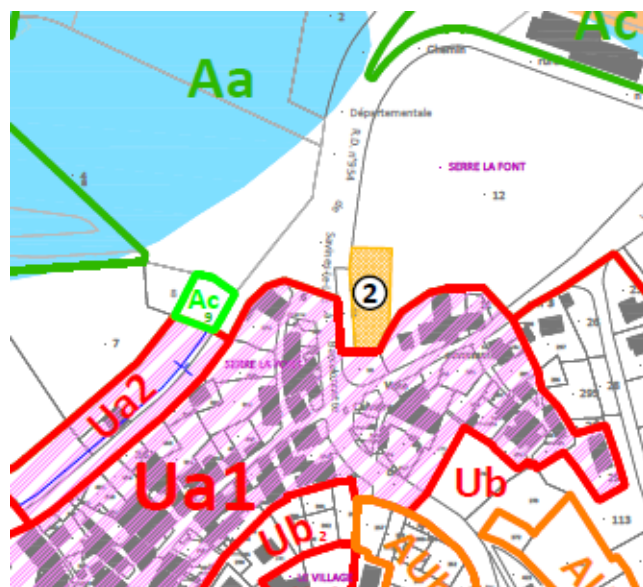
Vu l'impossibilité de construire le point de vente directe sur la partie basse du site d'exploitation, en continuité de la maison d'habitation existante et proche (et visible) de l'accès par la RD 954, du fait de la présence d'une zone de risque d'aléa fort (en orange ci-dessus, p 47), une autre solution est envisagée à proximité de la route, laquelle pourrait servir également au logement de l'associé.

Cette zone Ac est située au village, rue du Belvédère, dans le prolongement d'une zone urbaine au PLU (Zone Ua2) actuellement construite.

Le projet est situé en dehors de toute zone de risques naturels.



AVANT



APRES

Surface : 0,05 ha (Ref. ZH 8 (p))



1. Entrée du village du Sauze-du-Lac, rue du Belvédère, une haie marque la limite naturelle de l'urbanisation.

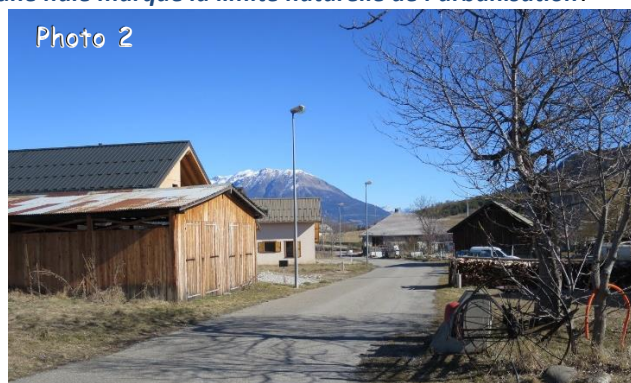


Photo 2

Plusieurs constructions existent aujourd'hui (ou sont en cours de réalisation) du côté externe de la Rue du Belvédère (en limite d'urbanisation) constituant peu à peu une véritable rue de village semblable à la rue principale qui lui est parallèle. Le sens d'implantation et la disposition des constructions par rapport à la rue renforce « l'effet de rue » et l'emprise des constructions (logement + annexes), comme leur hauteur moyenne (R+1+combles) donne l'échelle de référence (à respecter)

■ Création d'une zone Ac au Lieu-dit "Les Ducs"

Actuellement habitant dans le lotissement des Ducs, au-dessus du village du Sauze, l'agriculteur qui cultive des surfaces céréalières (47 ha) et qui actuellement possède un bâtiment insuffisant pour le stockage de sa récolte, souhaite construire un autre bâtiment de stockage (céréales, fourrage et matériel qui aujourd'hui reste dehors).

Le bâtiment existant ne peut pas faire l'objet d'une extension car situé sur un terrain rocheux (marnes), ce qui demanderait d'énormes terrassements. De plus, ce bâtiment est à proximité immédiate du lotissement, et son accès traverse le lotissement des Ducs, créant des problèmes de voisinage.

Le but de la construction d'un bâtiment fonctionnel éloigné des zones d'habitation est de développer l'activité agricole en préservant la cohabitation avec les habitants (nuisances sonores et visuelles).

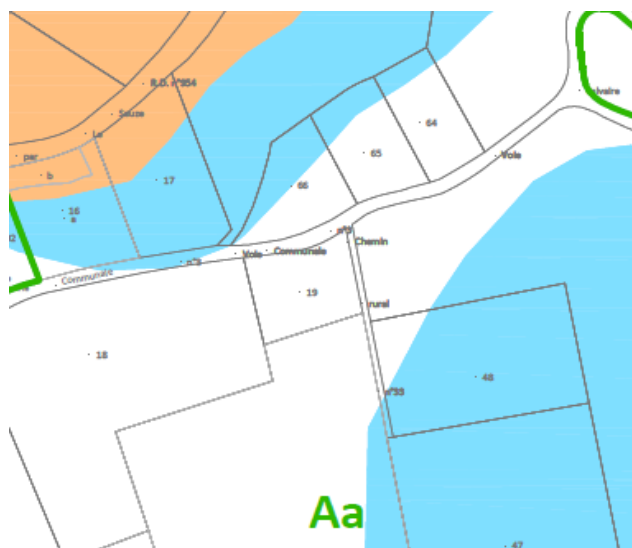
Le projet, comporte aussi un équipement de transformation des produits en vue de leur valorisation, notamment en réalisant une meunerie (farines de lentilles et pois chiches).

Ce projet rentre dans le cadre d'une reconversion en agriculture biologique.

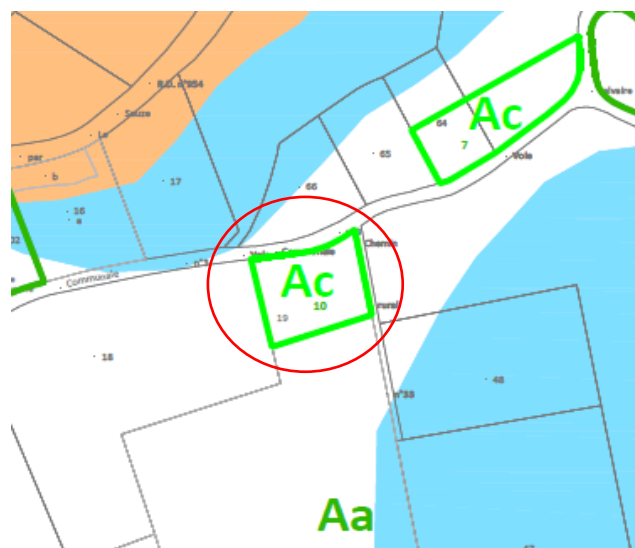
Le projet est situé en zone de risque naturel présumé de glissement de terrain (zone bleue : aléa moyen, constructible sous conditions constructives particulières) mais dehors des zones à risque de glissement de terrain avérés (zone orange : aléa fort, inconstructible).

D'autre part, il se situe sur un terrain plat, proche du chemin communal de l'Estaniol servant d'accès principal.

Ce secteur Ac n'est pas visible depuis le lac ni depuis ses rives fréquentées et se situe en dehors de la « bande inconstructible des 100 m », des espaces remarquables, des espaces proches du rivage imposés par la Loi Littoral et définis dans du dossier spécifique intitulé "Dossier Loi Littoral" du PLU de 2015.



AVANT
Zone Aa



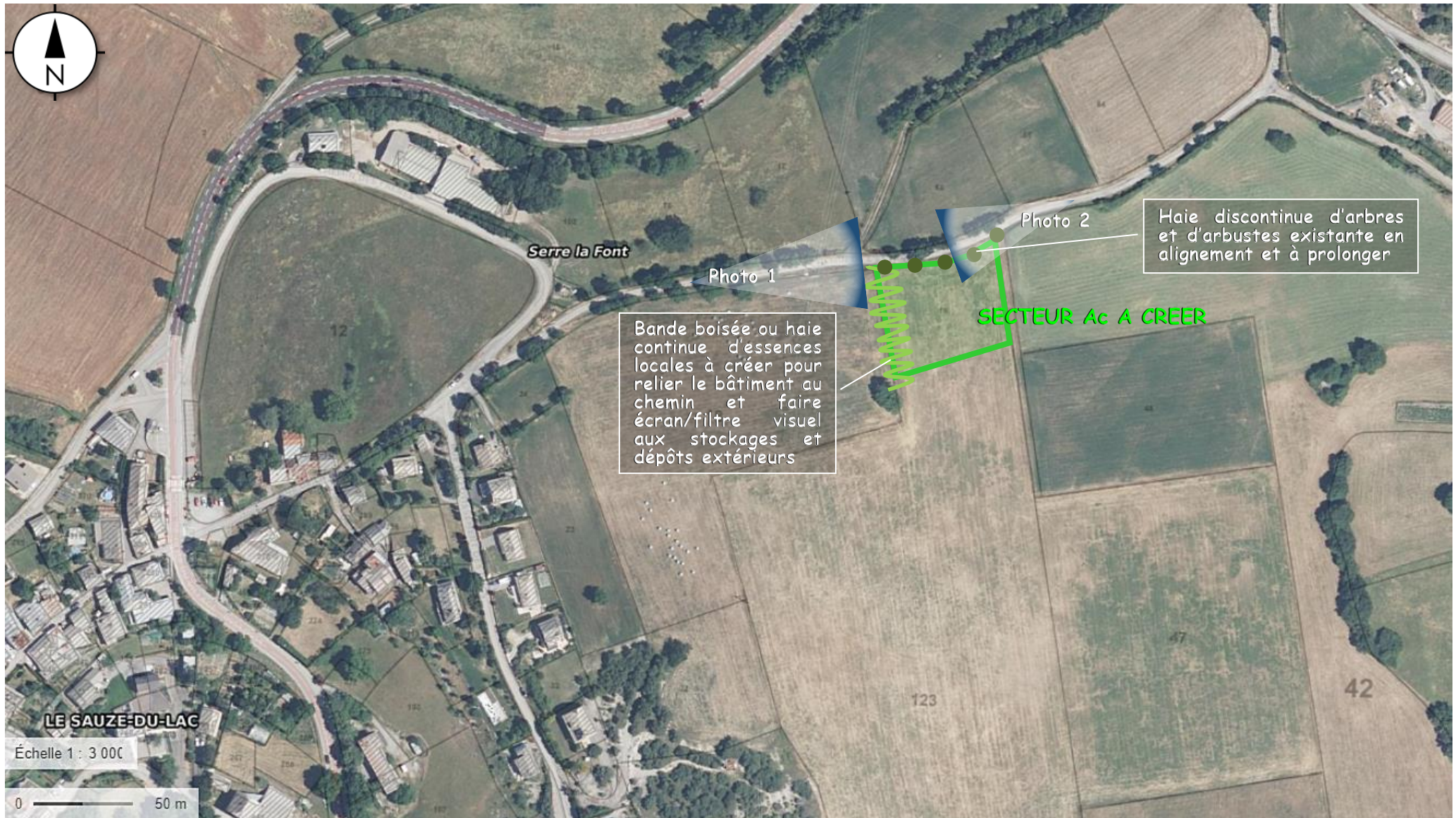
APRES
Surface zone Ac : 0,31 ha (Ref. ZH 19)



1. Sur le plateau, au-dessus du village, vers St-Martin
(Chemin de l'Estaniol)



2. Sur le plateau, au-dessus du village, vers le village
(Chemin de l'Estaniol)



LOCALISATION DU PROJET DE HANGAR DE STOCKAGE AGRICOLE DANS LE SITE (Chemin de l'Estaniol) ET MESURES PAYSAGERES (Sources : IGN Géoportail 2021)

■ Extension de la zone Ac au Lieu-dit "Saint-Martin"

Exploitant en surfaces fourragères et céréalières (12 ha) ainsi qu'apiculteur (250 ruches), il pratique la vente directe et souhaiterait construire un hangar loin des habitations afin de réduire les nuisances sonores occasionnées.

Il envisage à terme une conversion en agriculture biologique.

Aucune de ses terres n'est à l'irrigation.

Les possibilités de constructions pourraient être envisagées sur des parcelles en pleine propriété. Plusieurs solutions s'offrent à nous :

- La Chauchière : Parcelle ZC 53 d'une surface de 0,98 ha.

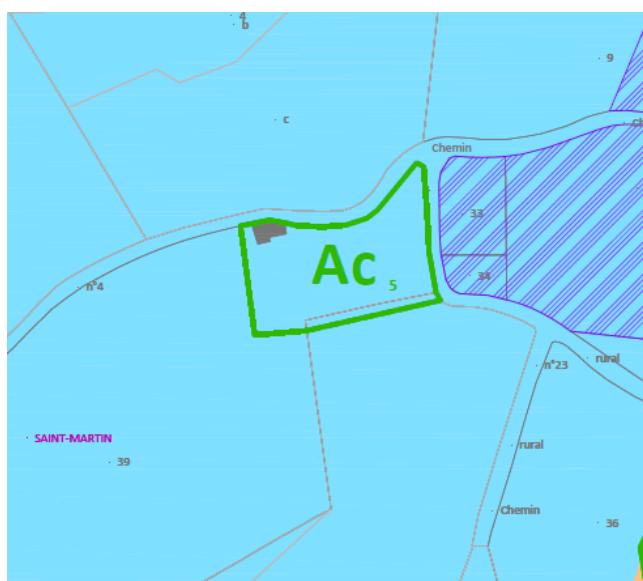
Cette parcelle est boisée et est incluse dans le périmètre des espaces remarquables, des espaces proches du rivage imposés par la Loi Littoral et définis dans du dossier spécifique intitulé "Dossier Loi Littoral" du PLU de 2015.

Cela paraît difficilement envisageable.

- **Champ Flaud : Parcelles ZD 38 (secteur Ac existant) & 39(p), pour extension, d'une surface de 9.840 m² :**

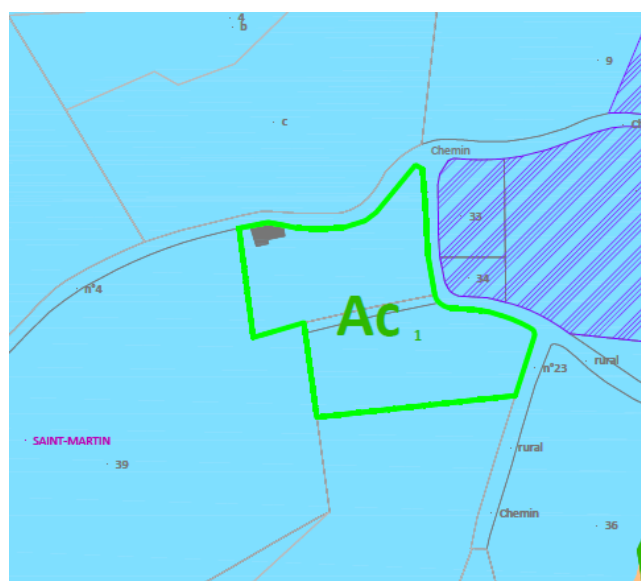
Ces parcelles sont plus propices à la construction d'un bâtiment : proximité d'un bâtiment agricole existant, proximité du chemin d'accès, proximité du rucher.

Ces parcelles sont situées en dehors des espaces remarquables, des espaces proches du rivage imposés par la Loi Littoral et définis dans du dossier spécifique intitulé "Dossier Loi Littoral" du PLU de 2015.



AVANT

Surface zone Ac : 0,50 ha (ZD39)

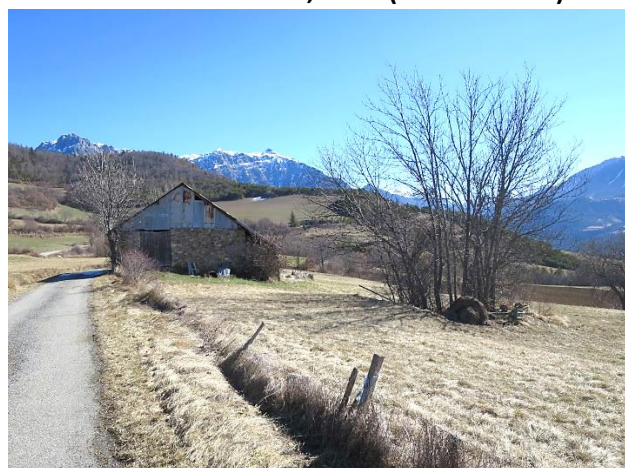


APRES

Surface zone Ac : 0,98 ha (ZD38 & ZD39)



1. Le Chemin de Saint-Martin, sur le plateau



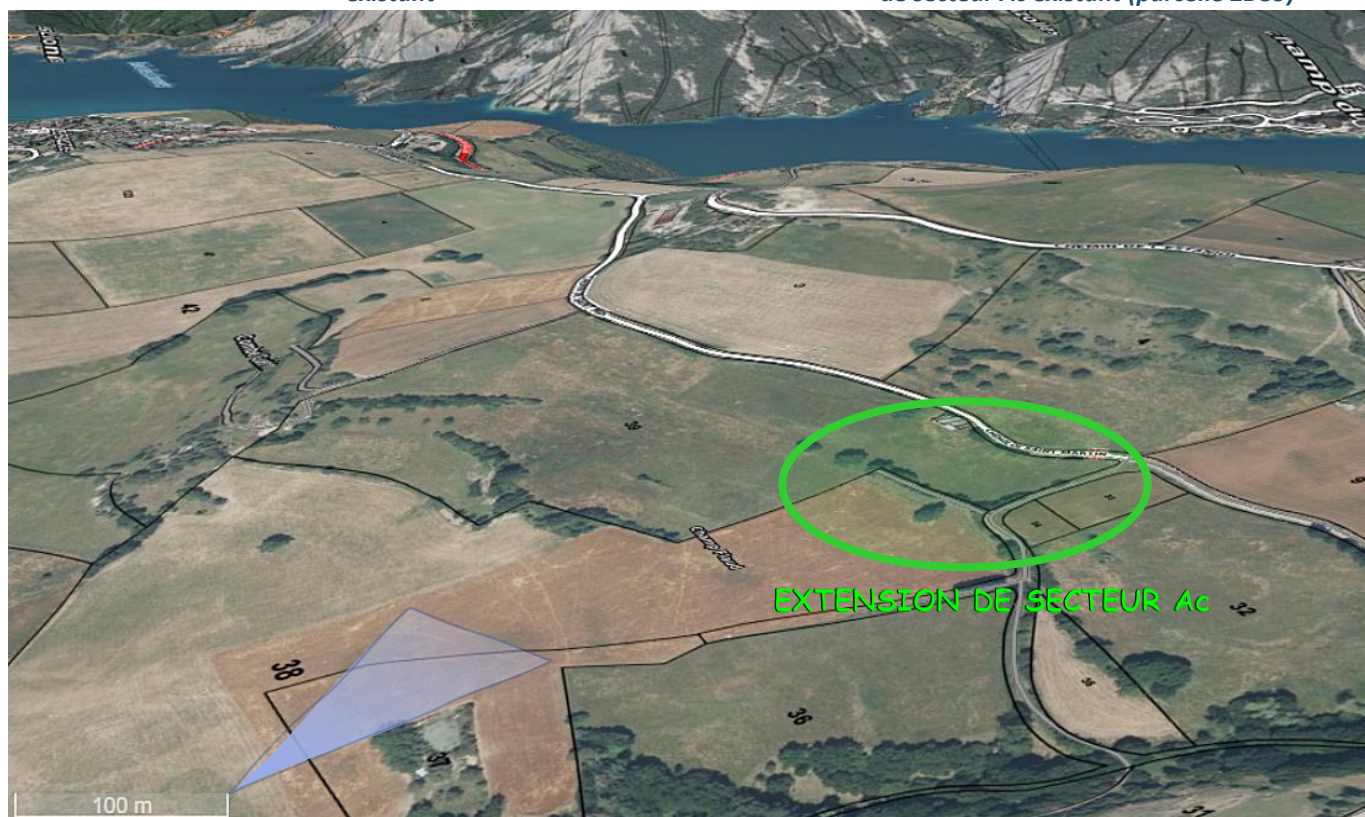
2. La grange existante, Chemin de Saint-Martin



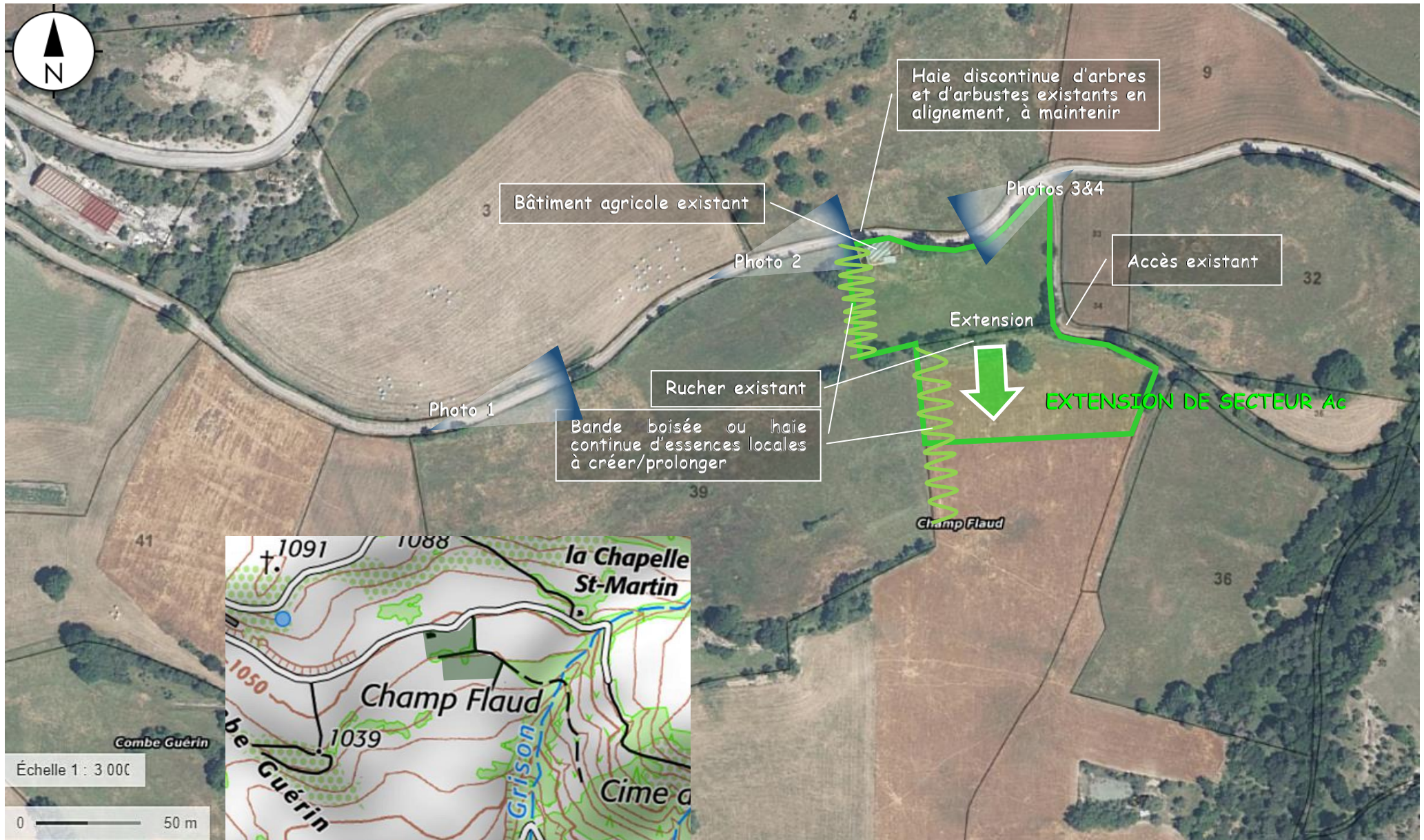
3. Le Chemin de Saint-Martin longe le secteur Ac existant



4. Accès agricole au rucher actuellement situé en pied de secteur Ac existant (parcelle ZD39)



La covisibilité avec le lac en aval du village est impossible tandis qu'une perception très lointaine reste possible depuis la rive opposée côté Sud (Alpes-de-Haute-Provence)



LOCALISATION DU SECTEUR Ac A ETENDRE VERS LE SUD SUR LA PARCELLE ZD 38 ET MESURES PAYSAGERES (Sources : IGN Géoportail 2021)

3. Orientations architecturales et paysagères générales pour les constructions agricoles en secteur Ac :

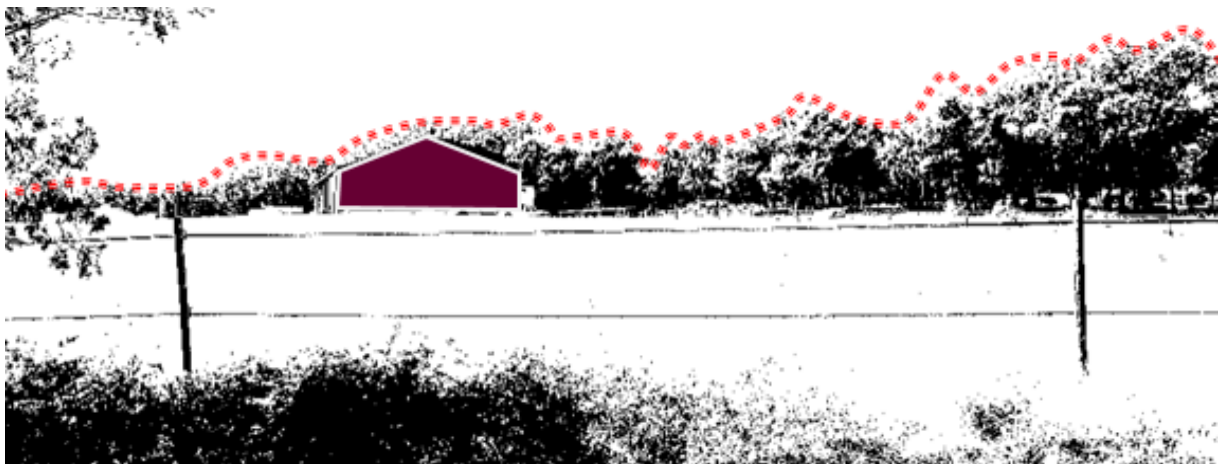
Afin de permettre l'installation et l'évolution des exploitations, de garantir la préservation des terres agricoles ainsi que la bonne insertion paysagère des constructions agricoles en secteurs Ac, sont définis ci-après quelques principes architecturaux et paysagers généraux en rapport avec les situations courantes d'aménagement identifiées dans le cadre de la présente modification.

Parmi les situations de projet, on distinguera prioritairement **la création de constructions nouvelles**. Dans un second temps, il pourra être identifié **le cas des extensions de constructions existantes**.

Parmi les situations topographiques, on distinguera les implantations de bâtiments dans la pente à l'importance plus ou moins significative, soit +/- 15 % d'inclinaison :

- **La création de constructions nouvelles agricoles**

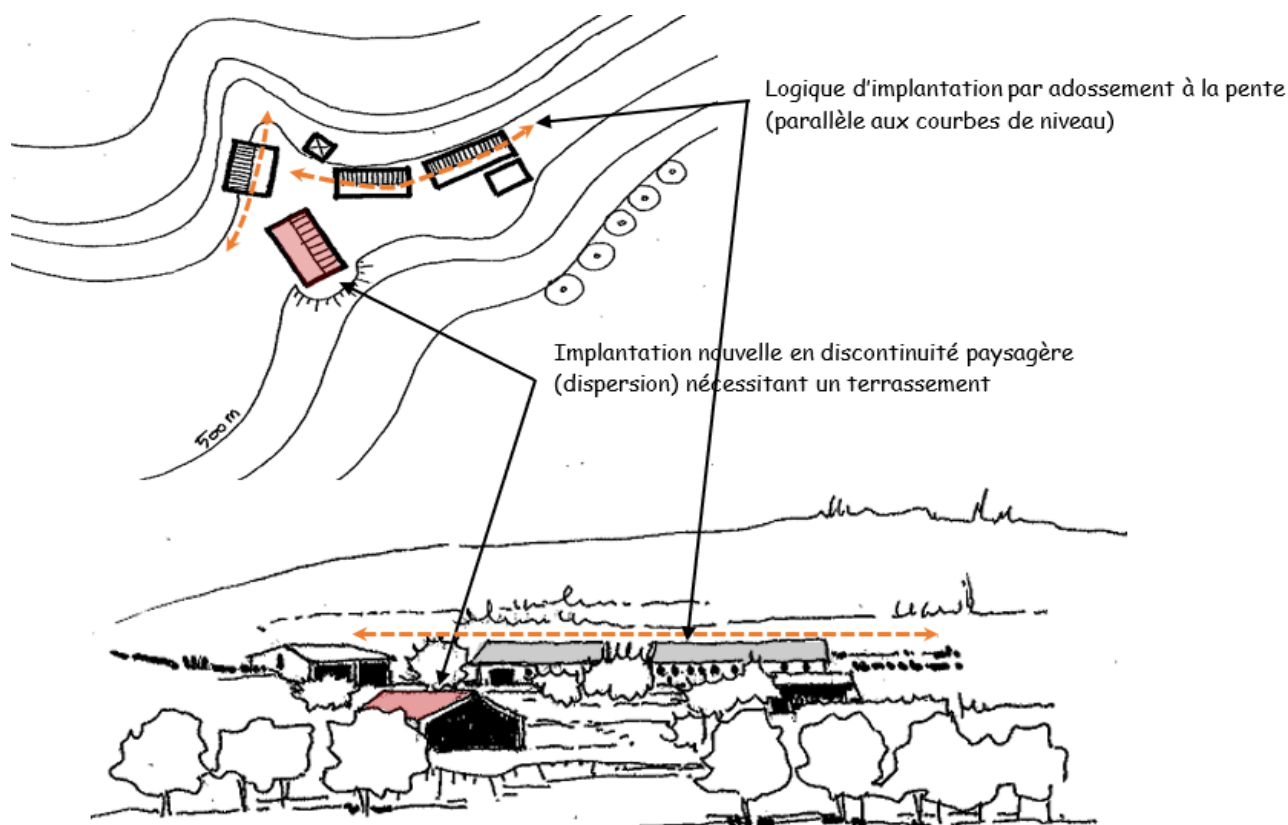
- **La nature des constructions** : Seules les constructions agricoles **indispensables à l'exploitation agricole et limitées aux seuls besoins de l'exploitation** sont autorisées et concernées par cette OAP.
- **L'implantation et l'échelle des constructions** : Il s'agit de l'adaptation de la taille et de l'emprise des constructions nouvelles au contexte bâti existant, lorsqu'il existe (village ou groupe de constructions existantes) ou paysager (composition du site tels que mouvements de terrain, limites naturelles liées à la végétation, aux éléments agricoles du paysage tels que murets, talus, chemins, arbres, ...) pour une meilleure insertion paysagère.



Dans un contexte naturel (non bâti) les constructions agricoles nouvelles qui s'adossent à un front végétal (bande boisée, haie, ...) permettent une meilleure intégration paysagère. Pour des constructions de volume important (hangars), les effets de silhouette sont ici atténués par l'arrière-plan boisé, de hauteur semblable et relativement sombre sur lequel se fonde le bâtiment.

- Le bâtiment projeté doit s'inscrire dans la composition du site (mouvements de terrain, limites naturelles liées à la végétation, aux éléments agricoles du paysage tels que murets, talus, chemins...). Privilégier l'implantation sur un replat naturel, dans un creux du relief ou adossé au pied de pente plutôt qu'en ligne de crête ou sur une butte (un « serre »).

Implantation dans la pente

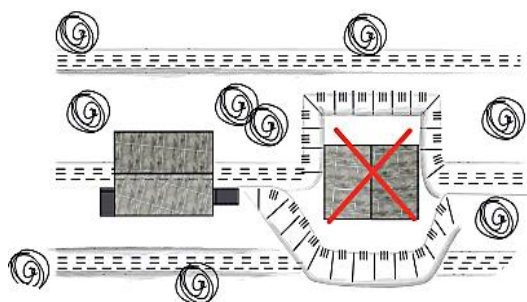


EN ROSE, IMPLANTATION EN RUPTURE AVEC LE PRINCIPE PRECONISE (A EVITER)

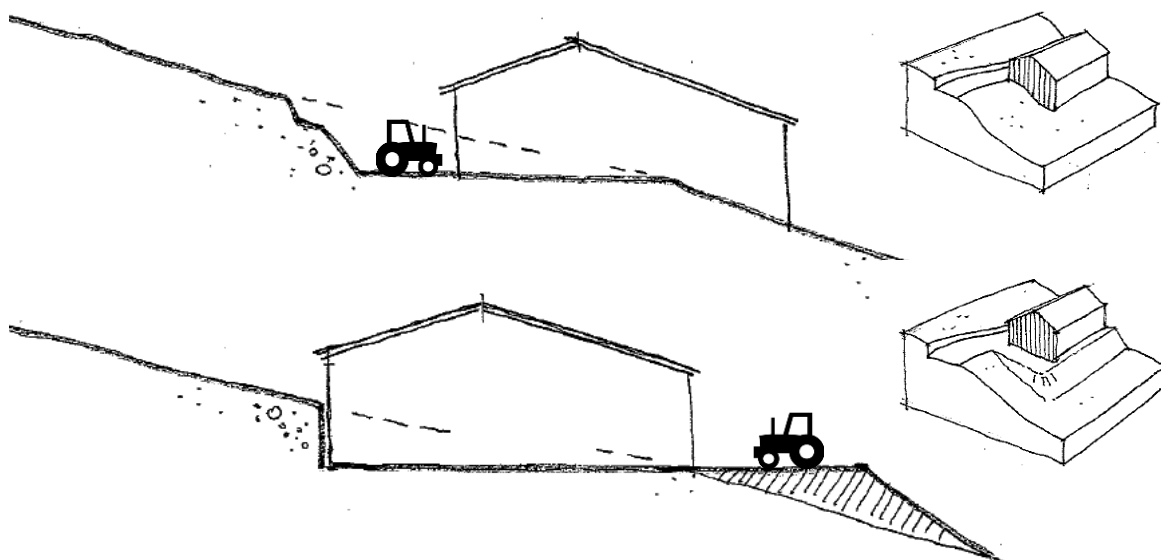
Implantation parallèle aux courbes de niveau, en pied de pente (ligne de rupture de pente) et en replat. Au-delà des contraintes d'accessibilité, une implantation en crête (ligne de force du paysage) aurait été beaucoup plus visible, en vision lointaine notamment.

Privilégier l'implantation sur un replat naturel, dans un creux du relief ou à mi-pente, plutôt qu'en ligne de crête.

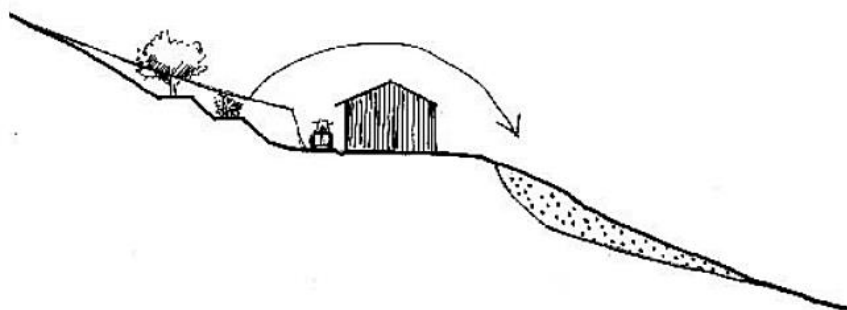
- En cas de terrain en pente, opter pour une implantation avec faitage(s) majoritairement parallèle(s) aux courbes de niveau. Les mouvements de terrain seront ainsi minimisés (accès et aires de manœuvre principales latérales plutôt que frontales). Adapter le bâtiment à la pente et non l'inverse.



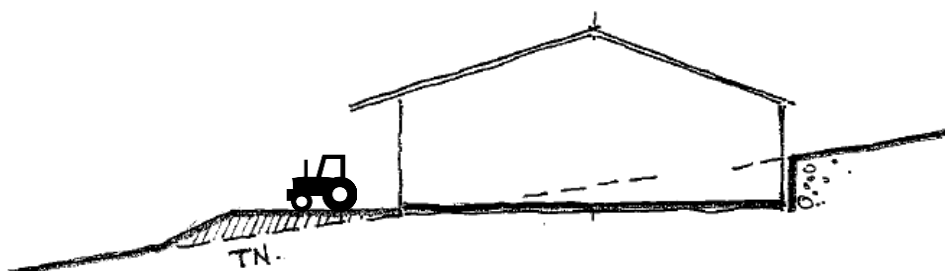
Concevoir un bâtiment adapté à la pente pour minimiser les mouvements de terrain.



Implantation dans la pente avec faitage parallèle aux courbes de niveau. En cas de forte pente le remblai de terrassement rejeté en aval (hachuré) peut vite devenir très important. On le limitera en créant l'aire de manœuvre et de stockage à l'arrière et sur les côtés du bâtiment, moins visible et moins impactant d'un point de vue paysager.



Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un réglage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.



En cas de pente faible ($\leq 15\%$), le remblai, plus limité, élargit la « plateforme » d'implantation en aval tandis que le bâtiment tient lieu de soutènement des terres en amont.

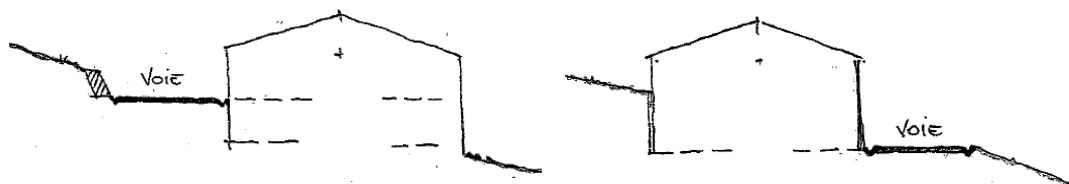


Exemple de bâtiment contemporain inscrit dans la pente



Accès différenciés (haut et bas) pour une grange traditionnelle implantée dans la pente et tirant parti du terrain naturel. Faîtage parallèle aux courbes de niveau et accès arrière par « montoir ».

- La longueur totale d'un bâtiment agricole autorisé ne peut excéder 40 à 50 ml de façade sans décrochement ou rupture de plan (toiture ou façade).
- Les implantations doivent être au plus près des accès ou des voies existantes (éviter les nouveaux accès souvent très impactant).
- Opter pour une implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies d'accès.



- Il s'agit également de **proportionner l'emprise et les dimensions des constructions autorisées à l'activité agricole concernée**. Le développement de la rente photovoltaïque dans le domaine agricole débouche parfois sur la réalisation de **constructions disproportionnées**. Même si ce type de démarche facilite la réalisation de bâtiments techniques agricoles (élevage, stockage, transformation, ...) d'autant plus coûteuse que la surface à bâtir est importante, elle ne peut prendre le pas sur le projet agricole lui-même.



MONOPENTE



L'optimisation des rendements photovoltaïques amènent parfois les constructeurs à proposer des bâtiments à un seul pan de toiture afin de tirer parti au maximum de l'orientation solaire. Sauf inclinaison de toiture relativement faible, la hauteur au point le plus haut du bâtiment peut alors parfois être très importante sans pour autant que,

dans la majorité des cas, la hauteur utile (essentiellement pour les bâtiments de stockage – inutile pour les bâtiments d'élevage) ait besoin d'être augmentée.

- Afin de conserver aux constructions agricoles (notamment les hangars) des proportions équilibrées, notamment en toiture, il convient de rester sur des volumes simples à, au moins, 2 pans de toit, en privilégiant le pan de toiture le mieux exposé.

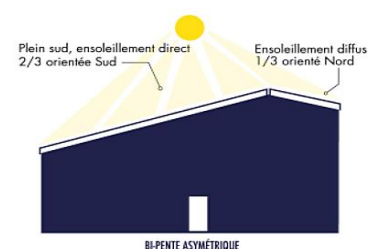
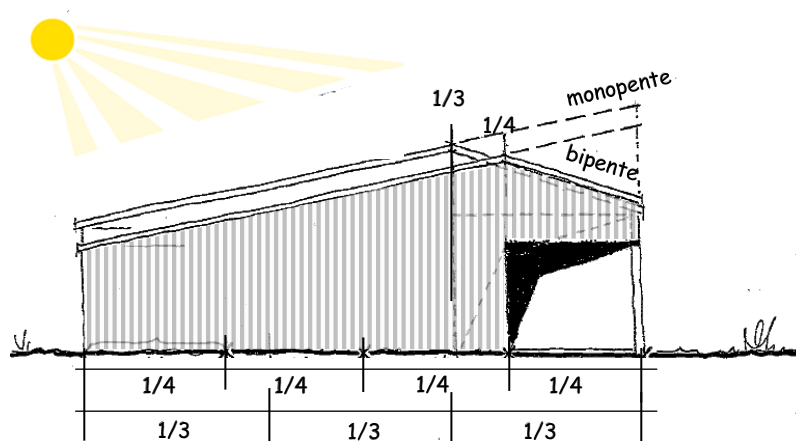
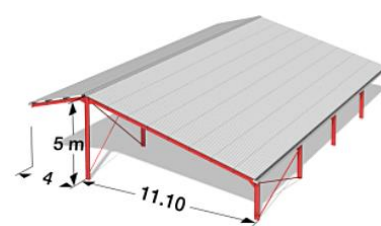


Illustration du principe 2/3 – 1/3 par un constructeur photovoltaïque



On préférera une toiture asymétrique avec un rapport de proportion entre les 2 pans égal à environ 2/3 – 1/3 mais un rapport égal à 3/4 - 1/4 peut être également toléré.



Exemple d'application du principe « 2/3 – 1/3 » sur un bâtiment agricole photovoltaïque récent.

Hangar ouvert avec toiture à 2 pans 3/4 - 1/4 (en auvent)

- **La hauteur des constructions** : il s'agit de rester en cohérence avec la hauteur de la majorité des volumes bâtis courants dans le secteur, en évitant, en milieu bâti, de dépasser la hauteur maximale existante. Pour cela, la hauteur totale maximale des bâtiments agricoles est fixée à 10 m (Cf. règlement), soit une hauteur à l'égout (hauteur de passage) autour de 6 m.
- **L'aspect extérieur des constructions** : Il s'agit d'inscrire les constructions **en respectant les caractéristiques du paysage environnant**.
 - o Le bâtiment projeté doit s'inscrire dans les traces d'occupations humaines qui ont déjà façonné le site.
 - o Conserver les teintes et aspects des matériaux existants ou les teintes dominantes du paysage (site non bâti).

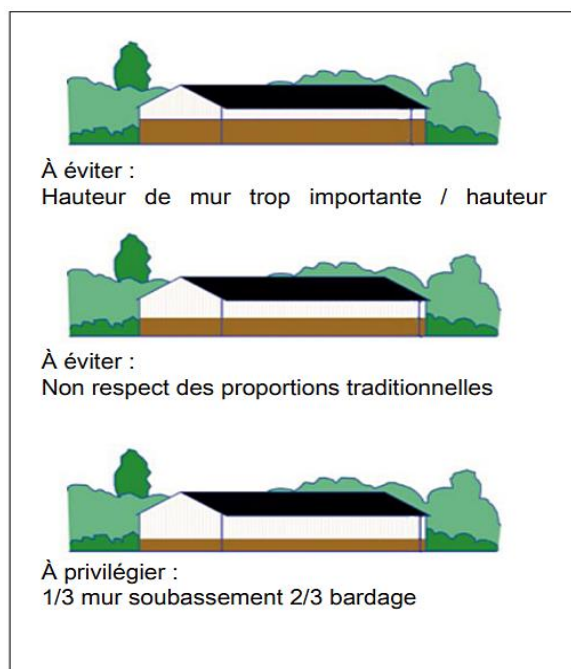
Teintes/couleurs/matériaux :

Le choix des teintes et la manière dont elles sont associées permet de transformer ou de réduire l'impact visuel d'un bâtiment, de l'imposer ou, au contraire, de le fondre dans son environnement. L'aspect monochrome d'une surface peinte (acier prélaqué, bois lasuré, béton peint, etc.) tranche avec les nuances de teintes des paysages agricoles et/ou du patrimoine bâti (village).

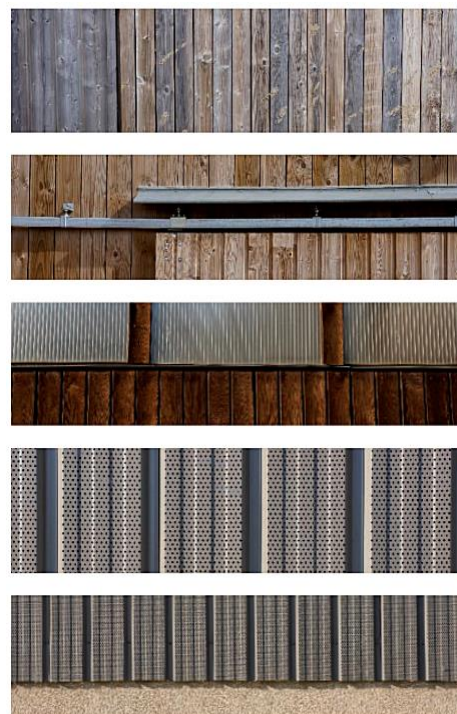
On optera donc plutôt pour des couleurs neutres ou mêlées de gris/gris colorés peu saturés. Contrairement aux idées reçues, le vert est une teinte difficile à harmoniser avec le paysage naturel ou agricole.

Des bâtiments d'exploitation, par définition assez fermés et de grande taille s'imposent de fait par leur massivité. Des teintes claires et brillantes sont donc à éviter.

- Couleurs et textures différentes permettent également de modifier l'échelle ou la perception des constructions.



Sces : CAUE 05 Les bâtiments agricoles dans le paysage des Hautes-Alpes, Guide 2018



Sces : CAUE 69

Traitement des façades : En cas de hauteur importante le soubassement permet de diminuer visuellement cette hauteur en reprenant l'aspect de l'architecture traditionnelle pour une meilleure intégration paysagère.

Les teintes les plus soutenues sont à réserver à de petites surfaces (modénatures, menuiseries, soubassements, ...).

Bardages de bois naturel; panneaux composites et bardages métalliques (sans effet d'imitation de matériaux)...

Maçonneries enduites (finition au grain fin sans aspérité : talochée, grattée ou lissée).



- **Limiter la palette de couleurs :** 2 à 3 couleurs au maximum pour plus de sobriété et d'unité. Les teintes trop claires des bardages et couvertures des bâtiments agricoles tranchent avec l'existant et les teintes ambiantes du paysage plutôt neutres. Préférer des teintes mates et sombres, brunes voire grises et gris colorés. Eviter les teintes claires ou vives sur des surfaces importantes (tel que vert).
- **Procéder par mimétisme :** sauf panneaux solaires, **couverture** de teintes grises ou brune, d'aspect mat (plaques ondulées en fibres-ciment naturel ou coloré dans la masse, bacs acier prélaqués). L'emploi de bac acier rouge (imitation tuiles) est à éviter.

Façades de teintes sombres lorsque la construction est isolée dans un environnement naturel/agricole. L'emploi de matériaux « naturels » (bois) et/ou de teintes proches des couleurs environnantes est souhaitable.



Exemples de bâtiments revêtus de bardages en bois (lames verticales ou clins) avec ou sans soubassement maçonné.

- Dans un environnement bâti (construction proche de constructions existantes), les teintes peuvent être semblables à celles des façades des constructions existantes (continuité).

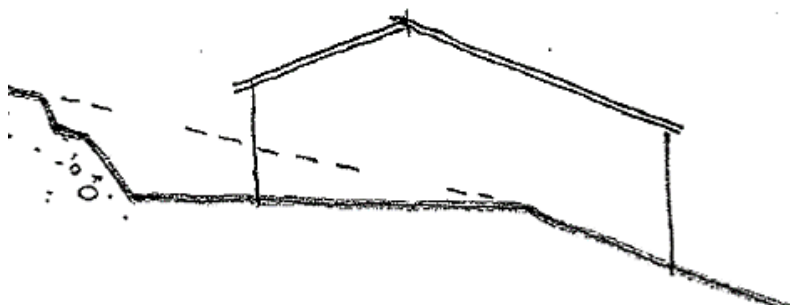
En montagne, la toiture représente une 5^{ème} façade (vues plongeantes) et est visible de loin. Les constructions présentent habituellement :

- 2 pentes, au moins. Eviter les mono-pentes qui entraînent des faitages et des façades sous faîtière élevés et imposantes (hangars photovoltaïques), sauf pour les constructions adossées à un mur dominant ou à un relief ou encore si la construction est très étroite (peu profonde).



La simplicité et la compacité des volumes sont des qualités du bâti agricole ancien qu'il faut savoir perpétuer dans la conception des constructions contemporaines.

- La pente unique convient aux bâtiments peu larges. Elle peut être éventuellement contrebalancée par un auvent, en particulier pour accueillir des panneaux photovoltaïques. Pour les toits à deux pans, le faîtiage dans l'axe constitue le choix le plus équilibré et le plus simple. Sur un terrain en pente cependant, le prolongement d'un versant peut favoriser l'ancrage au sol tout en limitant la hauteur du mur de façade.



- Des pentes de toit supérieures à 27 % environ (minimum) et sensiblement identiques (à 10 % près).

- Des volumes de toiture simples. Eviter les toitures chahutées (panneaux solaires discontinus, puits de lumière trop nombreux (les limiter en moyenne à 10 % maxi de la surface), pentes différentes, ...). Préférer les ouvertures en façade (panneaux translucides en haut des pignons) pour un bon niveau d'éclairage, en hiver notamment.

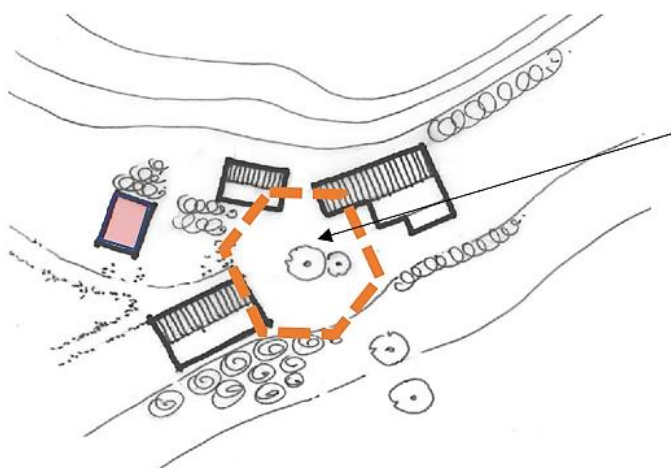


La simplicité et la compacité des volumes sont des qualités du bâti agricole ancien qu'il faut savoir perpétuer dans la conception des constructions contemporaines.



*Exemple de hangar agricole contemporain en site protégé
Sces UNIC architecture, Adrien Champsaur Architecture & associés, architecte*

- **La densité des constructions** : le principe de densité permet de limiter le mitage agricole en concentrant les aménagements. Il permet donc une meilleure utilisation de l'espace et la limitation de l'impact paysager des constructions.



Logique d'implantation par regroupement des constructions (la cour, espace de circulation et de desserte, assure la cohérence fonctionnelle et architecturale de l'ensemble.

- **L'aménagement des abords des constructions** : afin d'assurer une meilleure cohérence paysagère avec les composantes naturelles ou bâties du site, plantations, clôtures, éléments du patrimoine local seront conservés ou prolongés à l'identique.

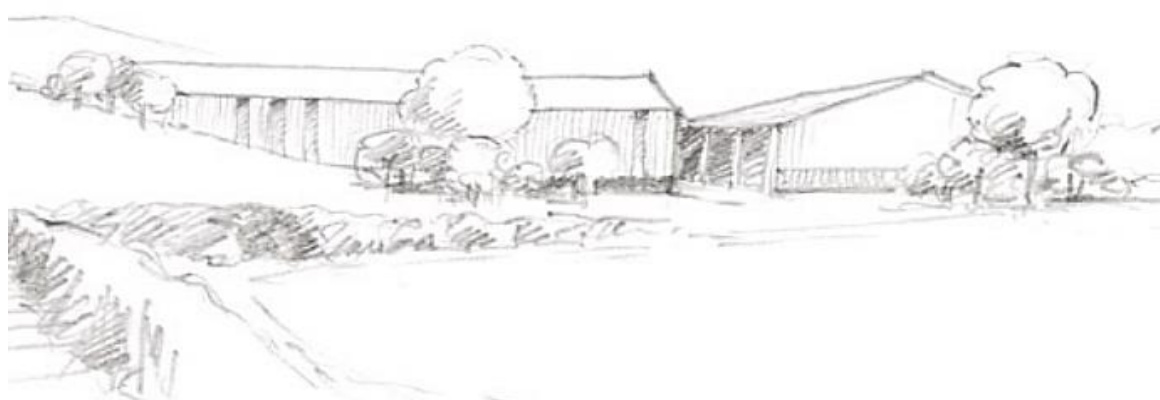
Comme l'architecture, le végétal participe du caractère et de la singularité d'un paysage. La végétation est toujours très présente dans le paysage agricole. Elle témoigne aussi lien entre l'homme et son environnement, souvent modelé par l'homme. Les bandes boisées ou haies bocagères en limites de parcelles représentent un « motif paysager » assez répandu, même en montagne.

Dans tous les cas, la flore spontanée et locale, adaptée au contexte écologique et climatique (protection au vent, soleil,...) devrait former la base du projet paysager et occuper l'essentiel des plantations pour une bonne inscription des bâtiments dans le paysage.

Le bocage rythme le paysage et lui donne un caractère authentique.

Des arbres et arbustes de même nature que les haies environnantes peuvent être plantés en accompagnement pour diminuer l'impact visuel du bâtiment ou des installations. Le prolongement d'une haie arborée ou arbustive crée des filtres visuels en contact avec le bocage existant. On évitera cependant les écrans opaques de persistants.

- **Les haies bocagères et bandes boisées, alignements ou bouquets d'arbres** aux abords des constructions isolées et notamment des fermes, sont à maintenir. Traditionnellement, ils ponctuent et accompagnent le bâti. Ils atténuent l'impact paysager des constructions (masse, grand linéaire, hauteur importante et sans échelle commune avec la majorité du bâti existant ancien).

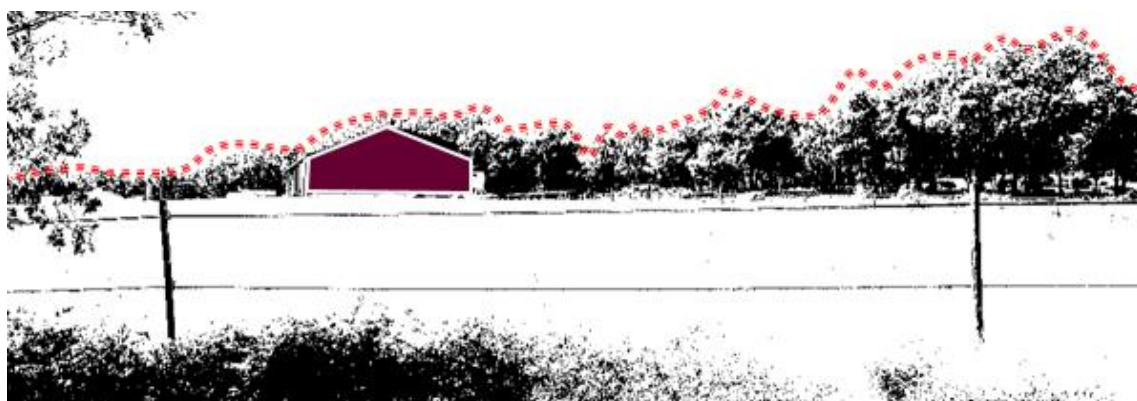


Dans les secteurs où l'occupation agricole y est propice, la plantation des haies agricoles arbustives et arborées dans la continuité des structures bocagères existantes est également une excellente façon d'intégrer un nouveau bâtiment dans le paysage tout en maintenant un motif paysager rural local.

- On pourra accompagner et équilibrer les masses bâties en :
 - Coupant les volumes trop longs,
 - Modifiant l'échelle d'un volume trop haut (jouer sur la taille, le port et l'essence des arbres),
 - Assurant la liaison entre 2 volumes ou parties de volumes de nature et d'aspect différents,
 - Rompant ou modifiant la perspective.

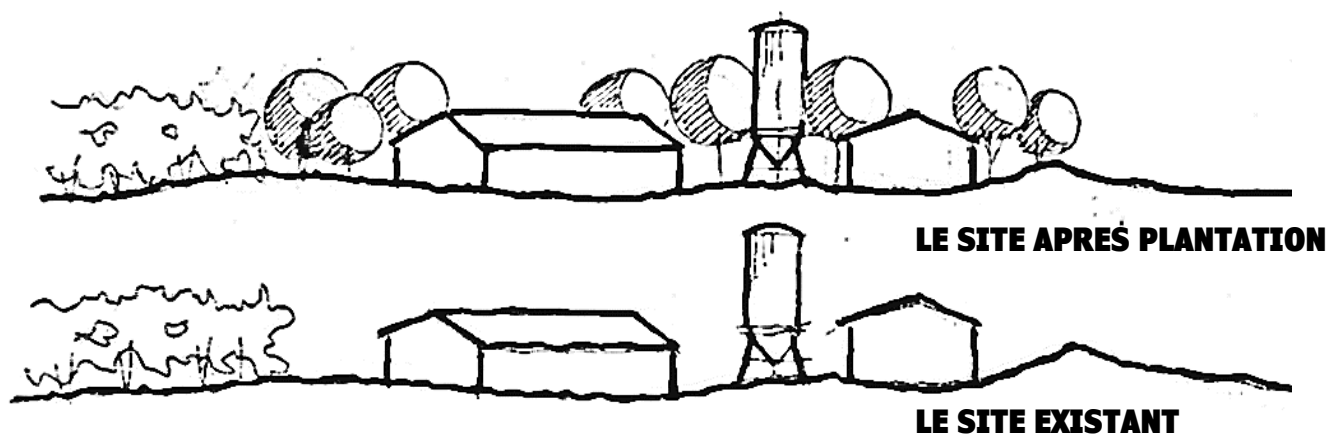


La plantation d'un bouquet d'arbres ou seulement d'un arbre brise la longueur du bâtiment et en diminue l'impact visuel



Intégration d'un bâtiment agricole de volume important, en bardage sombre, adossé à un front végétal (haie, boisement ... en limite de parcelle). Les effets de silhouette « isolée » sont ici atténués par le « fond de scène » relativement sombre de la masse boisée sur lequel se fonde le bâtiment.

L'adossement des constructions isolées aux frondaisons végétales permet une meilleure insertion paysagère.

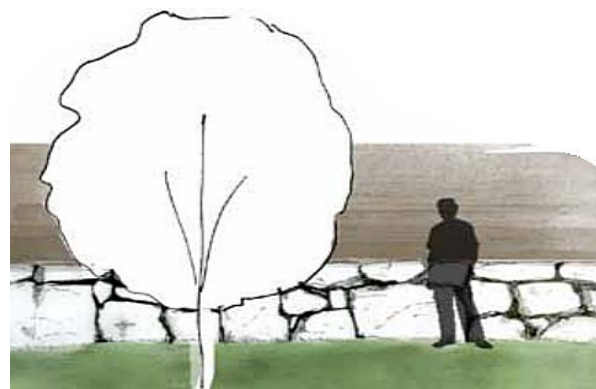


Soigner les abords du bâtiment en plantant des essences végétales présentes localement et dans le prolongement des continuités végétales existantes afin d'assurer une meilleure liaison visuelle avec les composantes des constructions existantes.

Dans la mesure du possible, les zones de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront placées à l'arrière de la ferme afin de ne pas dévaloriser les vues principales de la ferme. On choisira de les disposer de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'entrée de l'exploitation, les routes et chemins environnants

En montagne et sur les terrains en pente, **les ouvrages de soutènement** accompagnent souvent les constructions. Ils modifient nettement les profils naturels du terrain mais ils sont parfois indispensables. Ils permettent de soutenir les terrassements et réduisent l'emprise des talus.

Les enrochements sont souvent la solution la plus rapide et la moins coûteuse à mettre en œuvre. D'autres techniques, d'un meilleur aspect, existent, tout aussi simples et rapide à exécuter :



Enrochements calibrés en terrasses, permettant de limiter les hauteurs de soutènement. A droite, blocage de pied de talus en enrochement, une solution pour réaliser un aménagement à taille humaine de la pente et des abords.



Gabions en pierre locale, un aspect proche de la maçonnerie traditionnelle en pierre sèche



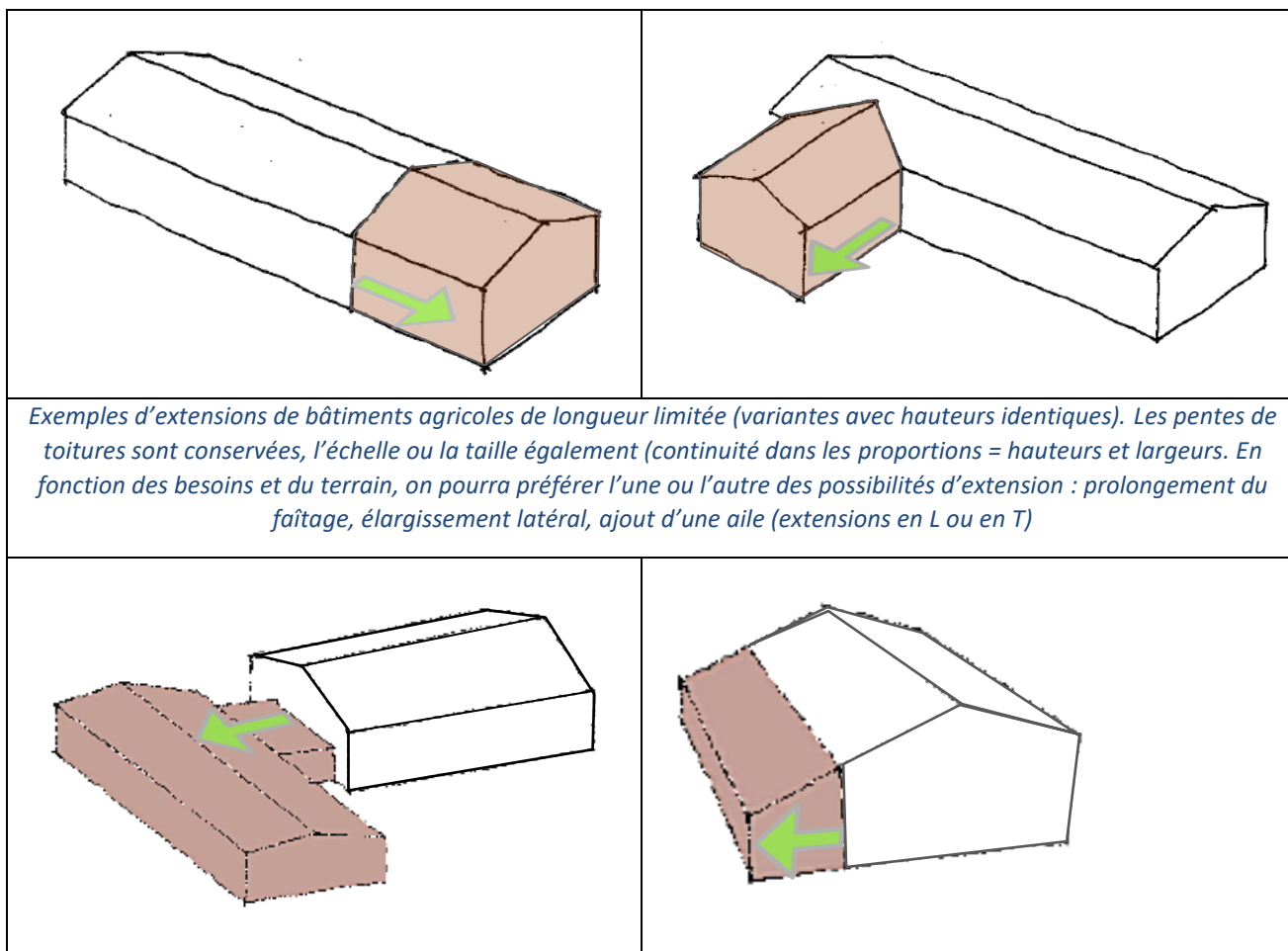
*Gabions en bois en zone agricole, une alternative qui s'accorde assez bien avec le paysage naturel.
Scs : Chambre d'Agriculture de Savoie.*

- **Les extensions**

- **La densité des constructions** (implantations). Ces « extensions » peuvent être traduites sous deux formes architecturales :
 - **Les extensions en continuité matérielle de l'existant.** Dans ce cas, l'extension doit entretenir un lien architectural avec l'existant.
 - **Les annexes/dépendances non accolées à l'existant.** Dans ce cas, l'annexe doit entretenir un lien fonctionnel avec l'existant (pas nécessairement bâti) et ne peut être implantée au-delà d'un rayon maximal de 30 m autour des installations et bâtiments existants.
 - La densité permet **de lutter contre le mitage agricole** en concentrant les aménagements et en évitant une dissémination des constructions, donc de préserver la terre agricole et de limiter l'impact visuel des aménagements. D'autre part, ces dispositions permettent de maîtriser toute extension éventuelle de réseaux publics (y compris de voirie).
 - **L'échelle des constructions** Il s'agit de **proportionner l'emprise et les dimensions des extensions autorisées aux constructions existantes et à l'activité agricole concernée,**
 - La longueur totale d'un bâtiment agricole autorisé (existant + extension en continuité) ne peut excéder 40 à 50 ml de façade (Cf. règlement).
 - Les implantations nouvelles (annexes) doivent être au contact des accès ou des voies existantes (éviter les nouveaux accès).
 - Opter pour une implantation parallèle ou perpendiculaire aux bâtiments existants (extensions et annexes) ou aux voies (sens des faitages ou des longs-pans).
 - En cas de terrain en pente, opter pour une implantation avec faitage(s) majoritairement parallèle(s) aux courbes de niveau, voire perpendiculaire en cas de nécessité.
 - **La hauteur des constructions** : il s'agit de rester en cohérence avec la hauteur des constructions existantes ou autorisées du secteur **Ac** et d'assurer, à minima, une liaison architecturale (visuelle) avec l'existant.

Pour cela, la hauteur maximale à l'égout du toit des extensions a intérêt à ne pas excéder la hauteur du bâtiment initial mesurée à l'égout (+/- 2 m).
 - **L'aspect extérieur des constructions** : Il s'agit d'inscrire les constructions **en continuité architecturale et paysagère de l'existant.**
 - Le bâtiment projeté doit s'implanter à proximité des constructions existantes.
 - Conserver la même pente de toiture (+/- 10 %) – Cf. page 69, exemples d'extensions.
 - Il conviendra de maintenir les extensions bâties à l'intérieur des fronts visuels existants ou en prolongement de ceux-ci.
- Volumétrie :**
- Préférer plusieurs volumes à la « bonne » échelle plutôt qu'un seul volume mais disproportionné (conséquences en termes de terrassements – abords). Les bâtiments gagnent à être simples et compacts.

- Intégrer le nouveau bâtiment, selon sa taille, aux constructions agricoles existantes (prolongements latéraux ou longitudinaux). A défaut, opter pour une implantation en L, en U ou en T ou l'adosser à un front boisé (haie).



- Limiter la hauteur de l'extension en l'accordant aux constructions voisines).
- Les silos de stockage et autres installations techniques gagneront à être intégrés au bâtiment ou à être situés dans la cour intérieure de la ferme plutôt qu'à sa périphérie.