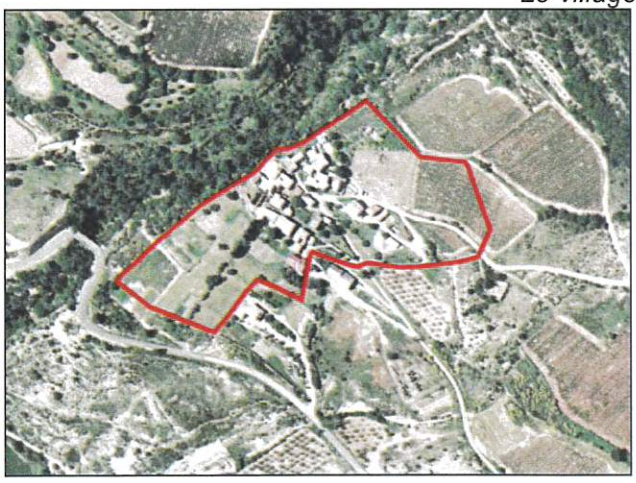
E. Préserver les paysages et les espaces agricoles

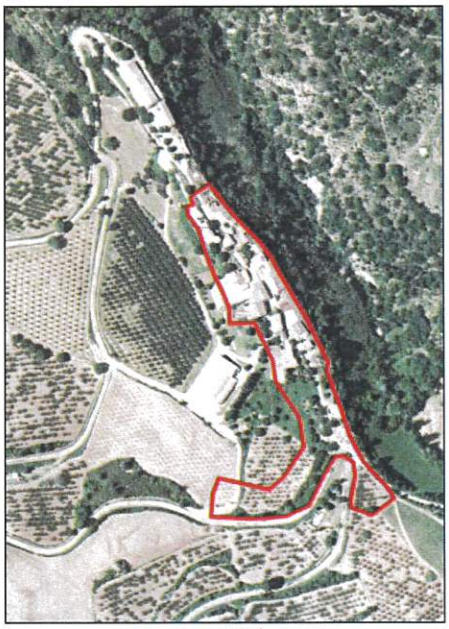
A l'exception des parties les plus en altitude ou les plus pentues du territoire, l'essentiel de l'espace et du paysage tel qu'il apparaît aujourd'hui a été façonné par l'agriculture et notamment l'arboriculture. On note un très grand contraste entre les espaces bâtis, regroupés, denses et les espaces agricoles qui les entourent, ouverts et encore fonctionnels pour leur grande majorité. A l'échelle de l'ensemble de l'espace agricole et urbanisé de la commune, le paysage n'a pas été «parasité » (à quelques exceptions près, notamment en contre bas du village historique) par l'habitat résidentiel et les coupures entre urbanisation et espaces agricoles restent très marquées, souvent soulignées par des évènements topographiques (ravins, ruisseaux), qui forment des limites franches sur lesquelles le zonage s'est appuyé.

A l'exception des espaces très proche de Saint Sauveur, cette composition d'ensemble, encore préservée, a toutefois posé la question de son évolution, au regard des besoins en logements en particulier. Comment concilier paysage et urbanisation aux abords du village ou des hameaux sans altérer la structure d'ensemble dont la principale qualité est un fort contraste entre densité de l'habitat et ouverture des parcelles agricoles ? L'exemple du village met en évidence l'incompatibilité entre l'habitat résidentiel diffus, tel qu'il s'est développé récemment et la préservation de la lisibilité du paysage. Finalement, la loi montagne, qui vise en particulier à protéger les espaces agricoles de l'urbanisation, si elle a contenu l'étalement urbain, n'a pas été d'un grand secours en matière de préservation du paysage de proximité autour du village, voire autour de Gouvernet. Dans un objectif de préservation des paysages, on a donc limité l'étalement urbain, en cohérence avec la loi montagne, mais aussi défini des secteurs, qui d'un point de vue paysager seront les plus aptes à l'urbanisation, tout en créant les règles qui ont permis, au sein des zones constructibles, de produire une forme urbaine mieux indentifiable que l'espace « rurbain » (ni rural, ni urbain), que produit la juxtaposition des maisons individuelles, en particulier en coteau. Ces notions se sont essentiellement traduites par, au village, la création des zones A urbaniser (AU), qui, par leur relative densité, renfonceront la position du village dans le coteau, au lieu de l'étioler, comme cela a été le cas avec le développement de l'habitat diffus.

Le village



Gouvernet



La Bâtie

Pour le village comme pour les deux hameaux, les zones constructibles se développent au sein ou dans le prolongement immédiat du bâti existant, préservant ainsi ou renforçant les principales perspectives visuelles sur les espaces bâtis, sans entamer significativement les unités agricoles ou naturelles proches

F. Influer sur le marché de l'habitat pour diversifier l'offre en logement

Peu de promoteurs s'intéressent encore à la commune pour y construire des logements. La plupart des transactions portent sur la vente d'un ou deux lots seulement, entre particuliers. Les propriétaires fonciers, même ceux possédant de vastes superficies préfèrent vendre 1 lot de 3000 m² à celui qui en aura les moyens plutôt que de lotir, pour aller au plus simple, même si financièrement, ils auraient tout intérêt à opter pour la deuxième solution.

Pour l'urbanisation à venir sur les tènements fonciers les plus significatifs, on a privilégié les opérations d'ensemble, afin d'éviter le gaspillage des terrains et assurer une insertion paysagère des constructions à venir mais aussi favoriser localement la densité.

Si d'un point de vue purement démographique, l'attractivité naissante de la commune pour l'habitat résidentiel a été à l'évidence bénéfique, sur le long terme, l'hégémonie de la maison individuelle comme forme d'habitat induira nécessairement des déséquilibres importants dans la structure socio-économique de la commune :

- Aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons individuelles...avec en corollaire un vieillissement programmé à chaque fléchissement du rythme de la construction,

- Pics de besoins en terme d'équipements collectifs (notamment scolaires), à chaque vague migratoire, puis creux, quand les enfants des ménages grandissent et quittent la commune pour habiter ailleurs, faute d'un habitat adapté à leurs besoins et/ou à leurs moyens sur place,

- Dilution progressive de l'identité rurale de la commune, noyée dans l'étalement urbain, isotrope et non hiérarchisé,

- très forte consommation d'espace de l'urbanisation sous forme de maisons individuelle, peu compatible avec la notion de développement durable : qu'adviendra-t-il quand l'ensemble des terrains raisonnablement constructibles (c'est-à-dire proches des réseaux, hors secteurs à forts enjeux agricoles ou naturels), seront bâtis ?

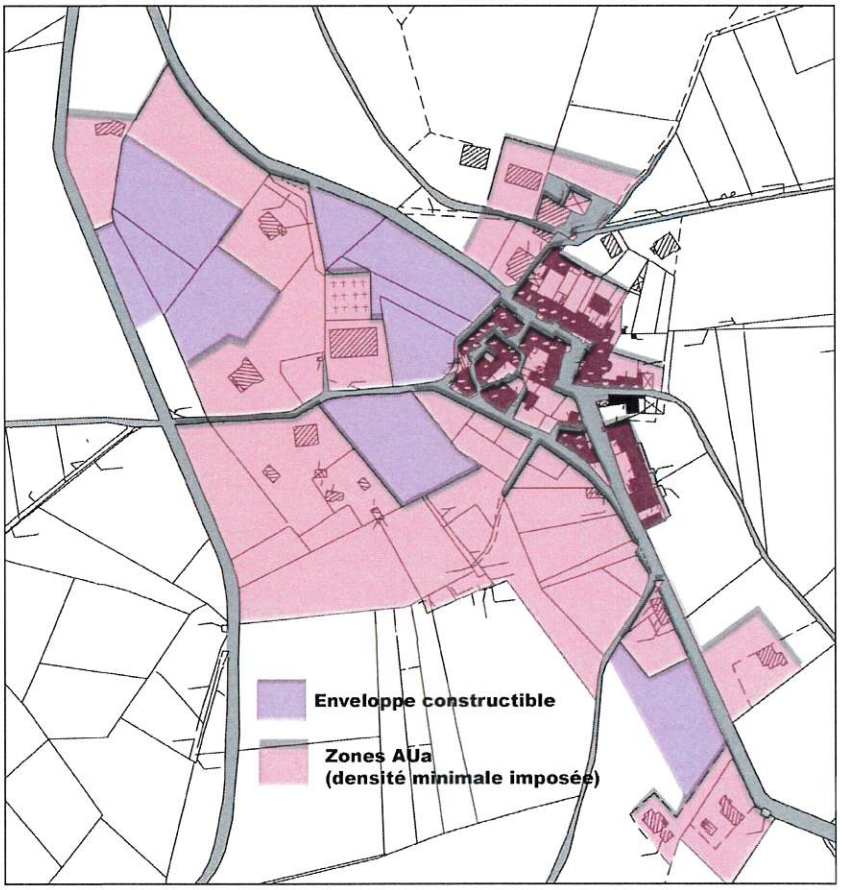
- Sélection par l'argent des habitants de la commune, contraire à l'esprit de la loi S.R.U., qui demande la mixité,

- Quasi absence d'un offre en logements capable de satisfaire les jeunes ménages, souvent à revenus modestes.

Face à ce constat, la commune a engagé des actions qui ont permis un rééquilibrage de l'offre en logements (zones AU), pour stabiliser l'évolution de la pyramide des âges, mieux anticiper les besoins en équipements et services publics et éviter que Saint Sauveur Gouvernet ne bascule définitivement dans un rôle de commune dortoir trop marqué.

L'élaboration du P.L.U. a permis de définir, dans certains secteurs, des zones urbanisables sous certaines conditions : on pourrait imposer un habitat individuel groupé ou jumelé, sur des parcelles de tailles modestes, afin de développer le logement « intermédiaire », c'est-à-dire entre le résidentiel pur et le logement collectif. Toutefois, sans action communale directe, le développement de l'urbanisation resterait suspendu à la volonté des propriétaires fonciers, sans échéancier précis.

On a donc de favorisé un habitat différent de la maison individuelle « classique », de préserve toutefois l'identité, l'échelle rurale de la commune : Il a été défini un programme de logements, de taille modeste (à l'échelle de la commune), pour partie situé sur des terrains propriété de la commune, qui possède un parti architectural cohérent avec le paysage d'ensemble et fonctionne avec le village. Dans l'esprit de la loi S.R.U. le programme de logements permettra aussi d'économiser le foncier, c'est à dire présenter une densité supérieure à celle de la maison individuelle classique (qui consomme en moyenne un hectare pour seulement 4 à 5 logements créés). Les nouveaux logements participeront également participer activement au renouvellement et au rajeunissement de la population, avec un renouvellement régulier de leurs occupants, en fonctionnant comme des logements de transition pour jeunes ménages, durant la phase de décohabitations et jusqu'à ce que ces jeunes ménages disposent de suffisamment de moyens pour accéder à l'habitat individuel en propriété (qui demeure en France le principal objectif en terme de logement).



G. Valoriser le patrimoine bâti ancien

La commune recèle un bâti ancien, d'intérêt patrimonial, qui forme l'ossature du village et des hameaux. Ces bâtiments, associés au paysage agricole ouvert forment l'identité de la commune et il est important qu'ils puissent être préservés sans pour autant être muséifiés. La commune a donc choisi d'encadrer la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments par la définition de prescriptions architecturales fines.

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS ISSUES DU REGLEMENT

Ces motifs découlent directement des choix retenus pour établir le P.A.D.D. et délimiter les zones. Deux grands types de zones constructibles ont été définis dans le P.L.U. : les zones urbaines (U, U1, Ua, Ua1), constructibles au coup par coup et les zones urbanisables au fur et à mesure de la création des équipements publics nécessaires à l'urbanisation (AUa).

I. LES ZONES URBAINES (U, U1, Ua, Ua1)

Les zones U recouvrent des secteurs déjà desservis par les V.R.D. (ou les secteurs où les V.R.D. sont en cours de réalisation), insérés dans le tissu urbain existant ou dans son prolongement immédiat. Les capacités à bâtir des zones U sont faibles hameau par hameau.

Les terrains en zone U ont été délimités pour que leur urbanisation, au coup par coup, n'induise pas des problèmes structurels avec le tissu urbain existant ou une organisation des constructions qui gèle un nombre important de m² pour peu de logements construits. Les réseaux étant « dus » aux constructions en zone U, n'ont été classé dans cette zone que des secteurs équipés ou qui le seront à très court terme.

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat et/ou de commerces et de services, visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant les activités difficilement compatibles avec l'habitat, telles que les bâtiments agricoles, les installations classées, ou certaines constructions à usage artisanal. Elles visent aussi à éviter la cohabitation entre des secteurs d'habitat et des aires de stockage de toute sorte, dans un souci de préservation du paysage, du cadre de vie.

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

1. *ARTICLES 3 ET 4*

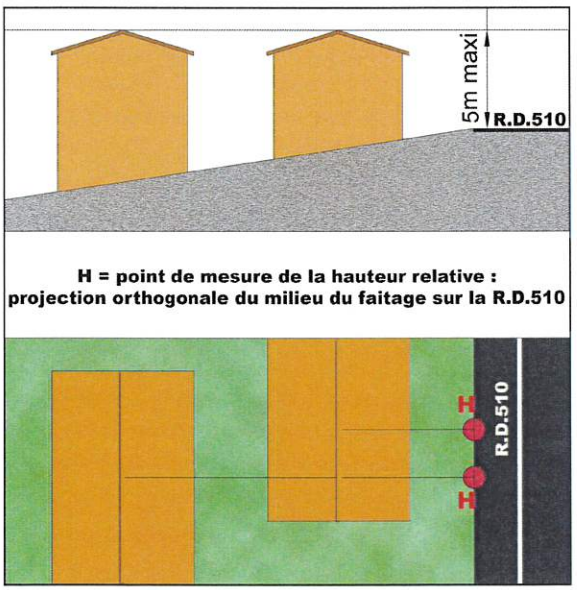
En zone urbaine, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et le cas échéant, d'eaux usées pour des motifs sanitaires évidents. Lorsque le réseau d'eaux usées est absent (dans les secteurs U1 et Ua1), toujours dans un souci de salubrité publique, sont imposés des dispositifs autonomes d'assainissement adaptés aux sols et aux terrains, tels qu'ils ont été définis par le Schéma Général d'Assainissement. Le raccordement au réseau d'électricité est aussi obligatoire...pour des raisons là aussi évidentes de confort. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères : il serait contradictoire de prescrire des règles architecturales strictes pour les bâtiments sans traiter le problème que posent les réseaux aériens dans le paysage.

2. *ARTICLES 6, 7 ET 10*

Ces trois articles revêtent une importance toute particulière car ils définissent le rapport des constructions à la rue et *in fine* la morphologie du tissu urbain. Suivant les secteurs identifiés au plan de zonage, qui correspondent à des morphologies particulières, on a donc rédigé des articles qui visent à préserver les caractéristiques existantes, quand elles présentaient un intérêt architectural et patrimonial particulier, ce qui est le cas dans le secteur Ua. Dans ce secteur, on s'est attaché à préserver les perspectives des rues et la composition urbaine en îlot. Les hauteurs des constructions nouvelles devront par ailleurs s'harmoniser avec les hauteurs des bâtiments voisins.

En zone U, au tissu urbain plus récent et plus aéré, des règles plus souples autorisent un choix d'implantation plus élargi, mais une hauteur maximale a toutefois été définie dans un souci de cohérence avec l'espace bâti existant et d'insertion paysagère, afin que n'apparaissent dans les principales perspectives visuelles, notamment celles qui s'offre au regard depuis les routes départementales, des points d'appel susceptibles de déstructurer le paysage d'ensemble.

Plus particulièrement, pour les terrains situés en bordure de la R.D.510, repérés sur le document graphique, la hauteur maximale relative des bâtiments, entre le faitage des constructions et le niveau de la R.D.510 a été fixée à 5 m, de manière à ne pas masquer, par des constructions anciennes, la structure historique du village.



L'article 7 autorise l'implantation sur une limite séparative, sans l'imposer. Il s'agit ici de permettre la mise en œuvre d'une forme intermédiaire d'habitat (entre la maison individuelle « classique » et l'habitat dense), pour laisser la possibilité de diversifier la typologie urbaine, sans qu'elle soit pour autant trop en décalage avec l'existant, souvent peu dense.

3. *ARTICLES 9*

La limitation de l'emprise au sol se justifie de deux points de vue :

- limiter l'imperméabilisation des sols, pour éviter l'accroissement des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales, pouvant générer des risques en aval des zones bâties (sur des terrains non construits mais aussi sur des quartiers existants ou des voies privées et publiques)
- dans un souci d'insertion paysagère, éviter la multiplication des annexes.

4. LES ARTICLES 11

Les articles 11 de chaque zone définissent les prescriptions architecturales qui s'imposent aux bâtiments. Dans le secteur Ua, les prescriptions qui s'y attachent ont été définies pour préserver la densité forte et la valeur patrimoniale des bâtiments. C'est la raison pour laquelle des règles précises ont été élaboré, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade ou les clôtures. Dans les autres zones U, on a défini un certain nombre de prescriptions visant à reproduire dans le bâti nouveau les caractéristiques emblématiques de l'architecture locale (pentes de toit, couverture de toiture notamment) et à éviter les dérives ponctuelles possibles, pour assurer une relative homogénéité des zones constructibles.

5. LES ARTICLES 12

Ces articles définissent les règles de stationnement des véhicules. Il s'agit ici d'imposer un minimum de places de stationnement pour que suivant les occupations du sol autorisées (habitat, commerces...), des parkings privés en nombre suffisants soient créés pour assurer le stationnement en dehors des voies publiques, pour éviter les problèmes de circulation, avec par exemple, la difficulté de croisement de deux véhicules lorsque des voitures stationnent en long, au bord de la voie, au lieu d'être garées sur le terrain d'assiette des constructions. L'obligation de reculer le portail en zone U, pour permettre le stationnement d'un véhicule au moins participe, en limitant le stationnement le long de la voie publique, à fluidifier le trafic et à sécuriser le transit.

6. LES ARTICLES 13

Les articles 13 des zones urbaines viennent en complément des règles d'aspect sur le bâti, définies à l'article 11. Elles visent à la préservation de l'identité rurale de la commune, en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation de l'espace.

7. LA REGLE DE DENSITE

Un COS de 0,40 a été fixé en zone U. Il s'agit de permettre une urbanisation relativement dense, sans pour autant qu'elle induise une trop forte capacité d'accueil, qui serait incompatible avec le niveau d'équipement de la commune. En secteur Ua, déjà en grande partie bâti et très dense, il n'a pas été fixé de C.O.S.

II. LES ZONES AUa

Il s'agit de zones, souvent de superficies assez importantes, où les équipements publics sont suffisamment dimensionnés à leur périphérie pour accueillir immédiatement des constructions. Ont été également classés en zone AUa des secteurs où les équipements publics ont été programmés à court terme.

Globalement, les articles 3 à 14 des zones AU sont similaires à ceux de la zone U, car il s'agit de produire un modèle d'urbanisation proche. En zone AUa, la différence par rapport à la zone U s'exprime sur les modalités d'urbanisation.

Les zones AUa recouvrent des secteurs de superficie assez importante. Il s'agit donc d'assurer un développement cohérent en terme d'accès et de composition urbaine, pour rentabiliser le foncier, assurer la diversité de la typologie bâtie.

Ce sont les raisons pour lesquelles, dans les zones AUa, il n'est possible de construire qu'en respectant des orientations d'aménagement et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions projetées.

III. LA ZONE AGRICOLE (A)

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Ces zones cultivées (notamment en vergers), qui occupent encore une large partie du territoire communal sont importantes pour l'équilibre de l'activité agricole locale mais aussi pour la préservation de l'identité rurale de la commune et de sa qualité de vie. Elles ont donc été naturellement protégées de l'urbanisation, avec une interdiction de bâtir à l'exception des constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et des équipements collectifs (stations d'épuration, transformateurs EDF, réservoirs d'eau potable...).

B. Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol

1. *ARTICLES 3 ET 4*

Les articles 3 et 4 traduisent simplement l'obligation, pour toute occupation du sol le nécessitant le raccordement aux réseaux de voirie, d'eau potable et d'électricité, pour des motifs évidents de salubrité publique.

2. *ARTICLES 5, 6, 7, 8, 9,*

Ces articles, qui réglementent essentiellement la position de la construction sur la parcelle revêtent un intérêt limité en zone agricole, vouée à très peu s'urbaniser. On a toutefois reproduit les règles définies pour la zone U aux articles 6 et 7, par souci de cohérence du règlement et partant du principe que les logements de fonction en zone agricole n'ont pas de raison d'être soumis à un régime différent des logements construits en zone U. Concernant l'article 9, il n'a pas été réglementé en zone A, au regard du caractère très ponctuel de l'urbanisation, qui n'est pas de nature à générer des problèmes de ruissellement des eaux pluviales.

3. *ARTICLE A 10*

Afin de permettre la mise en place d'installations nécessaires à l'exploitation agricole, il n'a pas été fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole. Pour les habitations, on a repris la règle définie pour la zone urbaine.

4. ARTICLES A 11 ET A 13

Une réglementation différente de l'aspect extérieur a aussi été mise en place à l'article A 11. Elle permet d'éviter les cicatrices potentielles dans le paysage qui pourraient découler de l'implantation de bâtiments agricoles trop standards, tout en évitant de définir des prescriptions économiquement trop difficiles à respecter. L'article 13 complète les exigences pour les bâtiments agricoles en imposant leur accompagnement par des haies végétales. Ces prescriptions visent à concilier préservation du paysage et activité agricole.

IV. LE SECTEUR Aa

Il s'agit aussi d'une zone agricole, mais où ne peuvent pas être construits de bâtiments, y compris agricoles. Cette inconstructibilité découle directement des conclusions de l'étude paysagère qui a identifié des secteurs dont l'ouverture doit être maintenue.

V. LE SECTEUR Asp

Cette zone vise à protéger spécifiquement les secteurs de la commune à vocation sylvo pastorale.

VI. LES ZONES NATURELLES

A. La Zone N

La zone naturelle N est avant tout une zone de protection, où la constructibilité n'est possible que de manière très ponctuelle, dans un souci de protection des sites naturels, de préservation des secteurs présentant un intérêt environnemental marqué. La définition de règles de construction n'y a pas d'intérêt dans la mesure où l'urbanisation n'y est pas autorisée.

La zone N comporte également certains secteurs bâtis ont dû également être classés en zone naturelle. Le classement en zone N Ce secteur permet une évolution du bâti existant sans toutefois créer de point d'ancrage pour l'urbanisation. Ce classement (à la différence d'un classement en zone A), permet aux habitations non liées à une activité agricole de pouvoir s'agrandir et de disposer d'annexes, sans pour autant générer une gêne pour l'agriculture.

Les limitations administratives à l'occupation du sol sont donc restrictives et ne tolèrent pas la création de logements neufs aux articles 1 et 2, (à cause des contraintes paysagères, environnementales ou techniques (réseaux)). Ces limitations fortes relativisent la portée des autres règles d'occupation du sol en zone N, puisque ces dernières s'appliquent uniquement sur du bâti existant ou à la création d'annexes. Les articles 3 à 14 visent à encadrer par des règles génériques ces extensions de bâtiments existants ou ces créations d'annexes, sur un modèle identique à celui défini pour la zone U.

L'article N 11 a défini des prescriptions architecturales pour la restauration des bâtiments anciens, pour éviter l'altération du patrimoine bâti ancien.