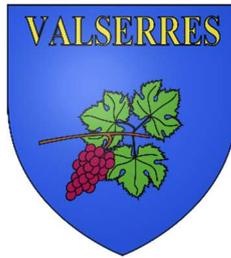


Département des Hautes-Alpes



Commune de Valserrès

## ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

***Arrêté, par délibération du Conseil Municipal du 12 février 2020***

***Approuvé, par délibération du Conseil Municipal du :  
17 décembre 2020***

***Mme le Maire  
Jean SARRET***

Décembre 2020



**Atelier d'urbanisme et environnement CHADO**

1 impasse du muséum

05000 GAP

☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62

[atelierchado@orange.fr](mailto:atelierchado@orange.fr)

**5. ORIENTATIONS D' AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



# Table des matières

<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE</b>	<b>4</b>
« Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain »	6
Contexte	6
Cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD	6
Principe retenu	6
Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine	7
Parcelles soumises à l'OAP « Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain »	9
Transports et déplacements	9
Desserte et réseaux	9
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES AU</b>	<b>10</b>
<b>Zones AU</b>	<b>12</b>
Contexte	12
Situation des zones AU	12
Cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD	13
Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine	13
Transports et déplacements	17
Desserte et réseaux	17
Schémas d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale des secteurs	17



# **Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique**

---



## « MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN »

---

### Contexte

Pour mettre en œuvre ses objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, la commune a retenu le principe de fixer par orientation d'aménagement et de programmation un nombre de logements minimum à atteindre sur des secteurs présentant un réel enjeu de densification ainsi que la possibilité de mise en œuvre de petites opérations denses (petits collectifs et/ou maisons de village de 2-4 logements, maisons mitoyennes).

### Cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD

Cette orientation d'aménagement et de programmation est en cohérence avec les orientations et objectifs du PADD suivant :

#### Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le chiffrage de la surface constructible devra être cohérent et modéré par rapport à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constatée sur les 10 dernières années soit 2,12 ha. La densité devra être plus forte que celle constatée entre 2005 et 2014 (10 logements/hectare) pour une surface potentiellement constructible inférieure à la surface urbanisée sur cette période.

#### Objectifs chiffrés pour les 15 ans à venir

- ⇒ Viser une densité moyenne à 15 lgts/ha
- ⇒ Définir une surface maximale mobilisable pour l'urbanisation résidentielle à 3,18 ha (bilan à 10 ans projeté sur les 15 ans à venir).

### Principe retenu

En cohérence avec les orientations et objectifs du PADD cités ci-dessus, le principe retenu est d'instaurer un nombre de logements minimum à atteindre pour les zones AU et certaines parcelles non bâties sur le Chef-Lieu de Valsерres. Ces parcelles sont identifiées comme présentant un réel enjeu de densification et la possibilité de mise en œuvre de petites opérations denses répondant aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

## Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine

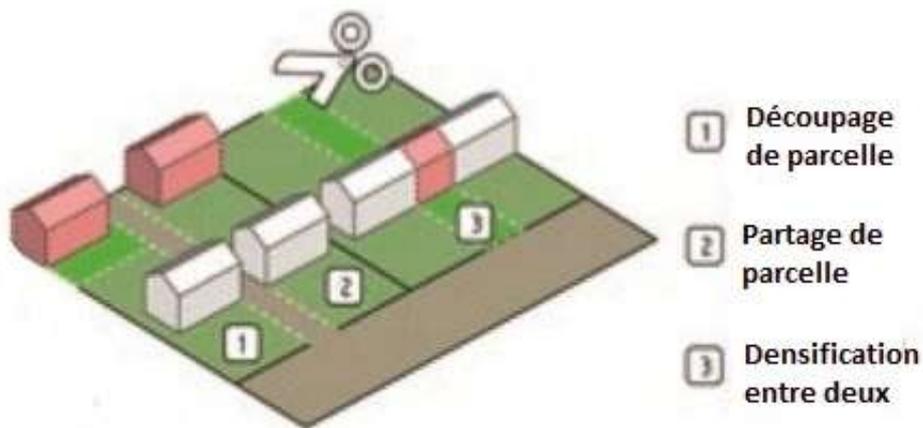
Les OAP fixent un objectif de nombre de logement minimum à atteindre sur ces secteurs.

Le propriétaire reste libre des moyens retenus pour atteindre cet objectif de logement.

La mise en œuvre de petites opérations denses peut passer par différentes formes suivant les spécificités du terrain et la volonté du propriétaire :

- ⇒ Une ou plusieurs maisons de village de 2 à 4 logements, petits collectifs offrant appartement avec jardinet ou terrasse...
- ⇒ Maisons mitoyennes,
- ⇒ Division parcellaire,
- ⇒ Opération mixte : maison mitoyenne, maison individuelle, maison comptant plusieurs appartements, ....

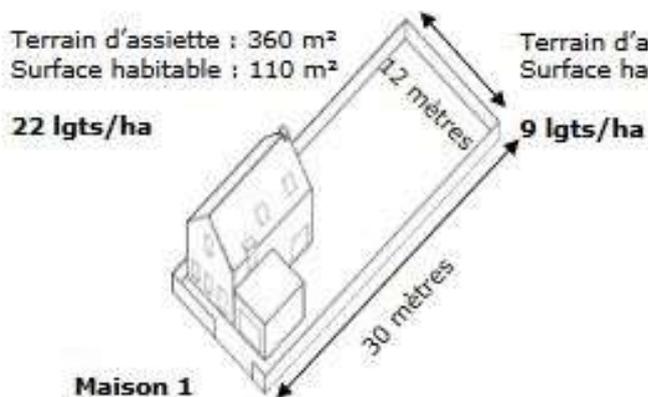
### Illustrations de l'esprit de densification recherché



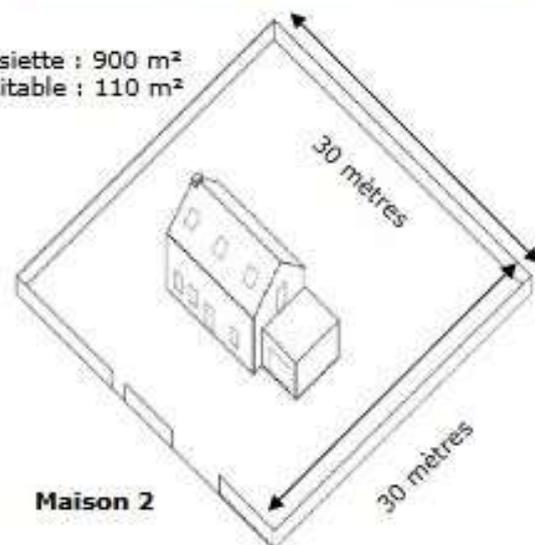
PNR Haut Jura – Ecole architecture de Nancy

## Pour une même surface habitable...

### Optimisation de l'usage du terrain



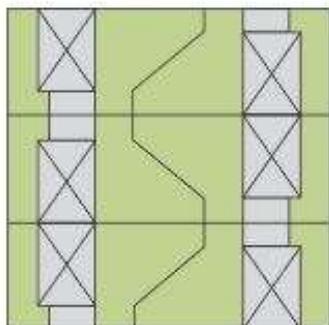
### Consommation foncière excessive



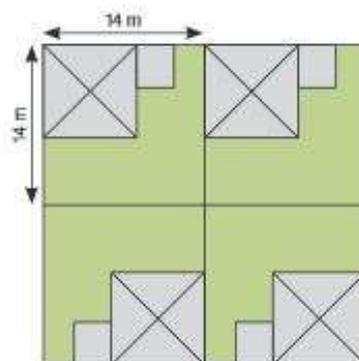
Agence d'Etudes d'Urbanisme de Caen Métropole, 2008

## Illustrations de l'esprit de densification recherché

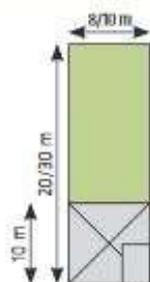
### Différents types de parcelles



Des parcelles imbriquées qui permettent de gagner en profondeur et en perspective depuis les pièces de l'habitation



Des parcelles carrées avec implantation des habitations en quinconce afin de préserver l'intimité



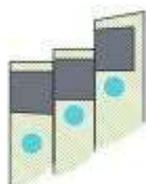
Implantation du bâti à l'alignement de la rue, avec possibilité d'intégration du garage dans le volume principal



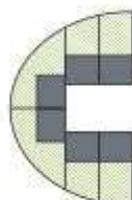
Implantation du bâti avec recul sur rue permettant de préserver un "sas" entre la rue et la maison et de prévoir une aire de stationnement non couverte devant la maison



Implantation du bâti avec recul sur rue et garage mis à l'alignement



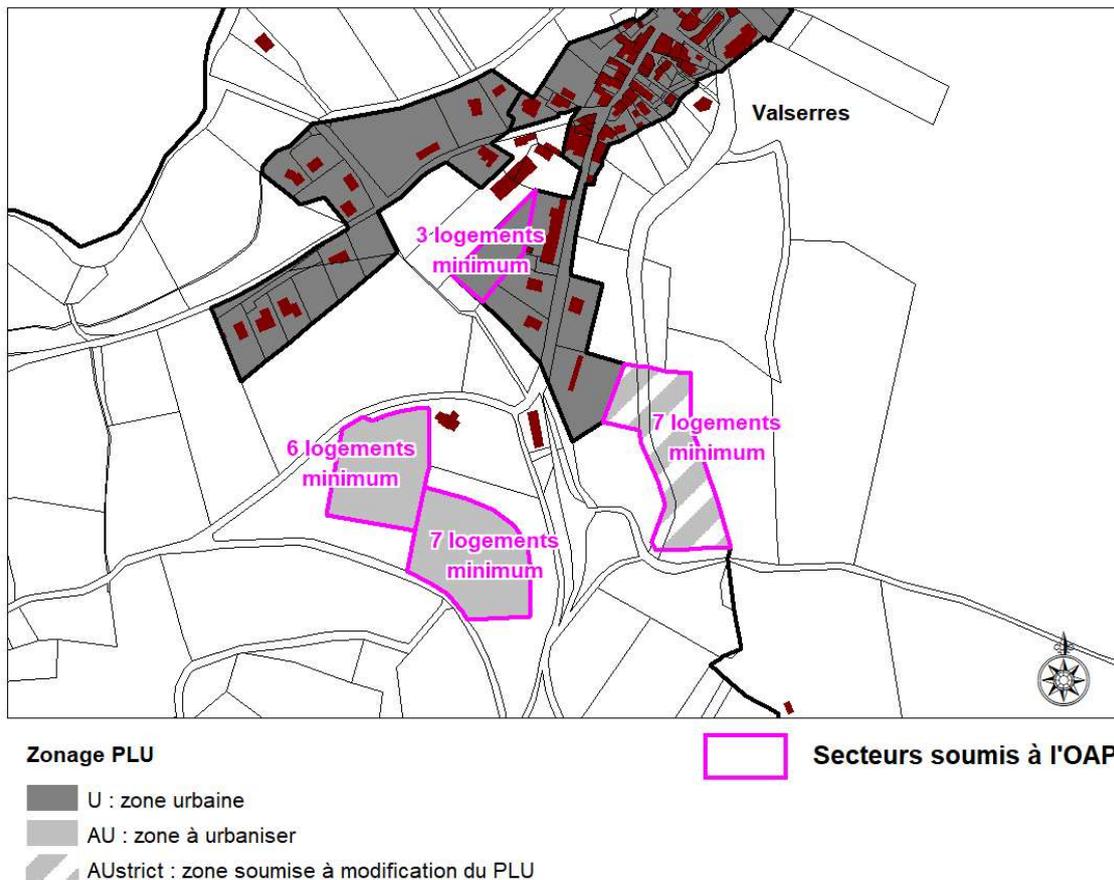
Implantation en décalé, selon la pente par exemple



Implantation autour d'une cour, sur l'exemple des béguinages

Depuis la crise de l'immobilier en 2008, les acquéreurs privilégient la taille de la maison plutôt que celle de la parcelle pour préserver leur budget. De plus, depuis plusieurs années, de nombreux ménages souhaitent disposer d'espaces extérieurs pas trop grands pour que l'entretien du jardin ne représente pas une charge trop importante.

## Parcelles soumises à l'OAP « Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain »



### Transports et déplacements

Le Chef-lieu et donc les secteurs concernés par l'OAP ne sont pas desservis aujourd'hui par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 942a. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui important sur le territoire communal.

### Desserte et réseaux

Les accès des différents lots à la voirie publique comme interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également aux points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

# **Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones AU**



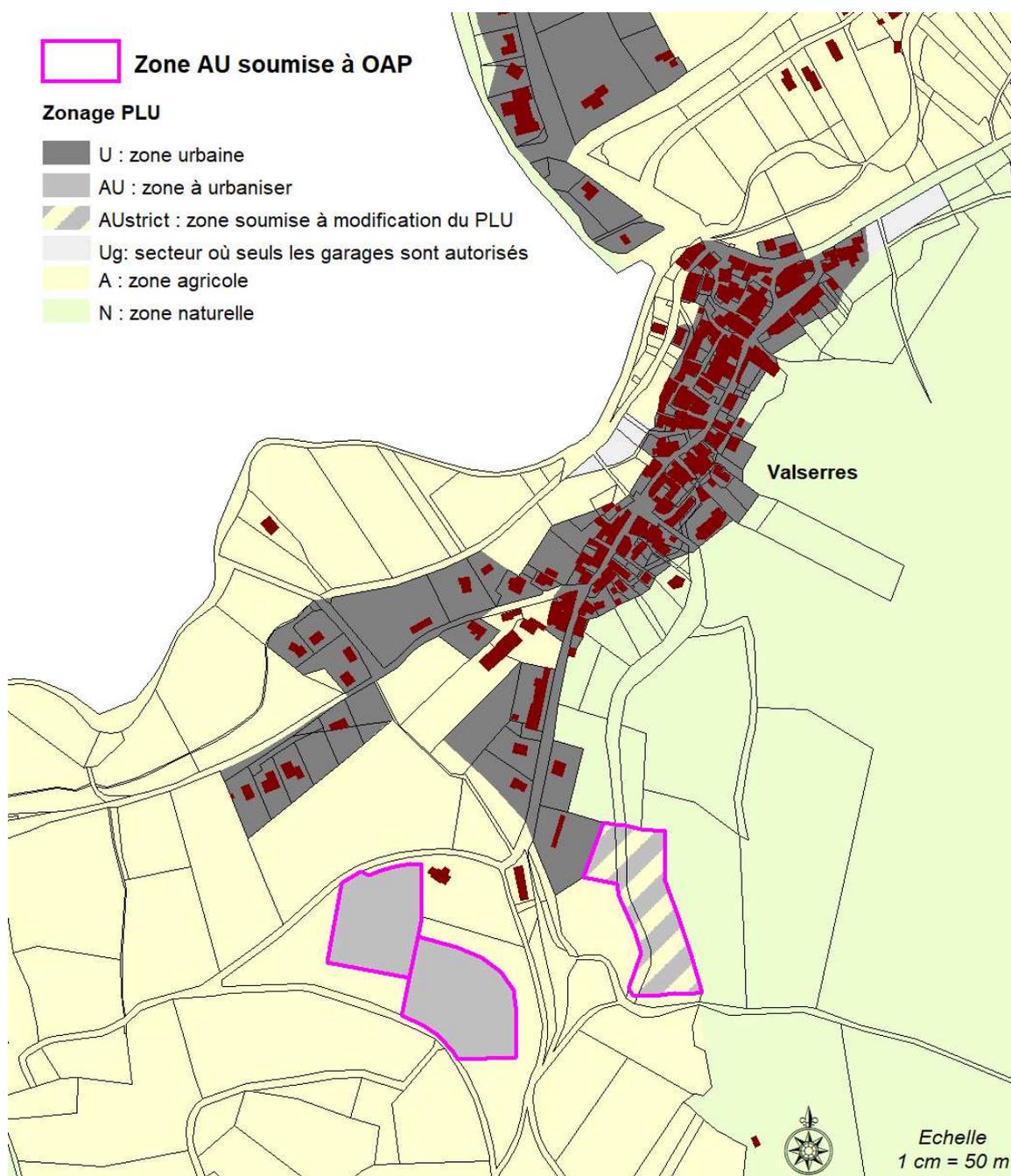
# ZONES AU

## Contexte

Deux des trois zones « AU » situées au sud du Chef-Lieu constituent « des coups partis » du PLU précédent. Ces 2 zones font l'objet de permis d'aménager accordés. La viabilisation d'un des secteurs est terminée.

Deux des trois zones sont donc des coups partis du PLU précédent avec lequel ce PLU doit composer. Il s'avère que la superficie totale de ces 2 zones AU est de 1,5 hectares, ce qui représente plus de 50% de l'enveloppe d'urbanisation définie pour la commune par le SCOT de l'Aire Gapençaise en cohérence avec les lois en vigueur. L'impact de ces projets a donc été conséquent sur la définition du PADD, les possibilités de réflexions en termes d'aménagement et de développement étant réduite de 50 %.

## Situation des zones AU



## **Cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les orientations et objectifs du PADD**

### **Axe 1 : Un territoire complexe, une nécessaire anticipation de l'aménagement et du développement**

- ⇒ Mesurer l'impact du relief résultant de la rencontre de La Durance et de L'avance
  - Trouver l'équilibre, en dehors des secteurs au relief très important entre espaces agricoles et espaces dédiés à l'urbanisation,

### **Axe 3 : Des formes d'habitat contrastées, un positionnement à différentes échelles**

- ⇒ Faire des choix adaptés et cohérents pour chacune des entités urbaines
  - Définir un potentiel d'implantation de nouveaux logements en continuité de l'actuelle armature urbaine en intégrant la prise en compte des risques naturels, des réseaux existants et des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.

## **Principe d'aménagement, habitat et forme urbaine**

### **Qualité urbaine**

Chacune des zones AU fera l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les fils conducteurs principaux de l'aménagement de la zone sont :

- ⇒ En cohérence avec le PADD, pour développer un habitat plus dense tout en préservant les milieux et les paysages caractéristiques du cadre de vie et l'identité de la commune, la pluralité des formes urbaines et la variété dans le découpage parcellaire seront privilégiées.
- ⇒ En compatibilité avec l'OAP « Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain », le nombre de logements attendus sur chaque zone devra être respecté.

La retranscription de fils conducteurs peut passer par la mise en œuvre de petites opérations denses de différentes formes suivant les spécificités du terrain et la volonté du propriétaire :

- ⇒ Une ou plusieurs maisons de 2 à 4 logements, petits collectifs offrant appartement avec jardinet ou terrasse,
- ⇒ Maisons mitoyennes,
- ⇒ Division parcellaire,
- ⇒ Opération mixte : maison mitoyenne, maison individuelle, maison comptant plusieurs appartements.

### **Qualité architecturale**

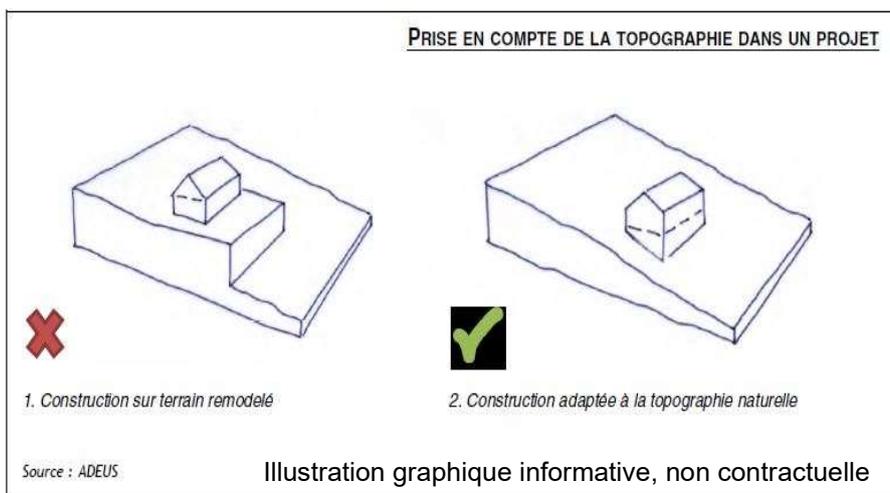
#### Terrassement

La construction tout comme les accès devront s'adapter à la topographie naturelle des terrains, afin de limiter les mouvements de terrains et terrassements et d'assurer une insertion correcte du bâtiment et de ses accès dans leur environnement. (Cf : Annexe 1 du règlement écrit du PLU : prise en compte de l'insertion dans la pente et de la limitation des terrassements).

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Une bonne adaptation au site doit tenir compte de trois éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les mouvements de terrain (décaissements, murs de soutènement, etc...).
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- Le sens du faitage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.

La topographie naturelle du site devra être respectée. Les mouvements de terrain qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront à proscrire (par exemple écoulement des eaux de ruissellement).



Pour les terrains de forte déclivité, le raccord au terrain naturel pourra se faire sous forme d'une terrasse, ou d'une terrasse bâtie limitée par des murs verticaux et des escaliers.

L'établissement d'une plateforme horizontale créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

### Orientation

L'orientation des constructions devra être réfléchi dans un objectif de sobriété énergétique. Cependant les lignes de faîtage devront être parallèles et/ou perpendiculaires aux courbes de niveau.

### Toitures

Les toitures seront de formes simples et à 2 pentes minimum.

Les constructions doivent avoir une toiture à au moins deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 60 %.

Les dépassées de toitures seront à minima de 30 cm.

Exceptionnellement, le recours à une toiture-terrasse pourra être autorisé, si les exigences environnementales du projet le justifient.

Les toitures à une pente, et toitures terrasses peuvent également être autorisées :

- dans le cas d'une construction accolée au bâtiment principal.
- pour les annexes dont la hauteur n'excède pas les 2,60 m à l'égout du toit et dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup>
- lorsqu'elles participent ponctuellement en tant qu'élément d'accompagnement d'une toiture en pente à une composition architecturale d'ensemble (éléments de liaison, annexes ou extensions par exemple).

L'aspect de la couverture des toitures devra être adapté en fonction des constructions existantes environnantes que ce soit en neuf ou en rénovation.

La couverture traditionnelle est la tuile. Cependant, l'ardoise naturelle ou de synthèse et le bac acier pré laqué de couleur tuile, gris graphite ou gris anthracite sont tolérés.

Les toitures dont la pente est en limite de propriété ou du domaine public devront être équipées d'arrêt neige.

### Ouvertures :

Le percement des ouvertures en façade comme en toiture privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes en cas de nouveaux percements ;
- Les équilibres d'ensemble.

## Façades

Les constructions doivent présenter un aspect fini, y compris en mitoyenneté. Les parpaings ou briques non enduits sont interdits.

La coloration des façades doit tenir compte de son échelle, de ses modénatures, et de sa position dans le tissu urbain. La couleur de la façade est à choisir en fonction de la couleur des façades mitoyennes. Elle doit respecter les principes suivants :

- Conserver une harmonie dans des tons pierre, ocre et sable de pays plus ou moins soutenus, blancs interdits
- Créer une harmonie colorée sur la façade : le choix des couleurs d'enduit de façade est à coordonner avec les couleurs des autres éléments notamment les modénatures si existantes, les volets, les portes, les ferronneries,
- Définir des teintes de menuiserie soit complémentaires à celles de la façade, soit en camaïeu.

Le bois, le métal, les façades vitrées ou autres peuvent être entendus dans le cadre d'un parti architectural résolument contemporain, et dans ce cas le parti architectural devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage et de l'architecture des constructions environnantes a été conduite afin d'assurer l'intégration architecturale et le respect du caractère des lieux.

Les volets roulants ne pourront pas être implantés en saillie, en ancien comme en construction neuve. D'autre part en construction neuve les volets roulants devront être intégrés à la façade ou placés en intérieur.

Le bois apparent est admis s'il ne donne pas un aspect étranger à la zone. Le bois en façade doit être utilement mis en œuvre en complémentarité avec d'autres matériaux nobles, dans une composition équilibrée.

## Clôtures :

Les clôtures sont facultatives, si elles doivent être, elles devront rester perméables à la vue ainsi qu'à la circulation de la petite faune et à l'écoulement des eaux de ruissellement naturel.

Les haies vives et clôtures végétalisées sont à privilégier, dans le respect des reculs imposés aux plantations en application du code civil (rappel art 6).

Les ouvrages en pierres types murets et murs comportant un intérêt architectural sont à conserver et à restaurer.

Il convient de tenir compte, pour l'implantation des clôtures et pour le choix de leurs matériaux des nécessités du déneigement. En raison des problématiques de déneigement, le long des voies publiques ouvertes à la circulation, les clôtures :

- Si elles sont implantées à l'alignement, seront maçonnées, en bois ou en grillage sur murs bahuts d'un minimum de 0,5 m.
- Si elles sont implantées en recul minimum d'1m, peuvent être constituées de simples grillages.

L'emploi de matériaux blancs en clôture est proscrit.

Les clôtures part-vues métalliques ou en plastiques, sont interdites.

Les murs bahut seront limités à 1,20 m, et pourront être surmonté d'un grillage ou barrière. Ils seront enduits ou en pierres et devront prévoir des évacuations afin de permettre le maintien des écoulements naturels.

## Panneaux solaires et équipements d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires respecteront la pente des toitures, ils pourront également être implantés en façade, en casquette ou ombrières, ou installés au sol. Les structures de séparation devront être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage.

L'intégration des équipements d'énergies renouvelables privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;
- Le choix du coloris mat.

En vue d'une meilleure intégration du solaire dans la construction, le pétitionnaire pourra utilement prendre conseil auprès du CAUE et se référer à l'Extrait du « Guide Solaire et Habitat, L'intégration des équipements dans les Hautes Alpes » joint en annexe du présent règlement ou téléchargeable dans sa version complète sur le site internet du Parc National des Ecrins et du CAUE 05.

## Qualité paysagère : les aménagements extérieurs

### Les stationnements et accès

Lier l'accès au garage et les stationnements le plus directement possible à la voie de desserte.

Eviter les grandes plateformes de stationnement et les aires de manœuvre bouleversant la topographie initiale.

Limiter l'impact des accès nécessaires entre l'espace public, les espaces communs et les propriétés privées par un choix judicieux d'implantation et un souci d'adaptation au terrain naturel.

Aménager afin d'intégrer à l'espace environnant les mouvements de terrains : privilégier les petits murets et un talutage raisonnable planté de végétaux d'essences locales en s'interdisant l'emploi d'enrochements cyclopéens.

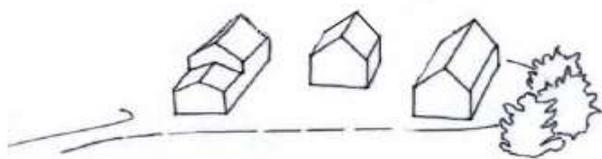
### Le traitement des limites

Adapter la constitution des clôtures aux besoins, par exemple : clôtures maçonnées en limite de voie importante, clôtures légères en limite séparatives, clôtures démontables pour répondre aux besoins selon les saisons.

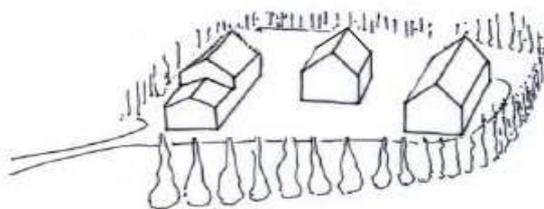
Déterminer une organisation d'aménagements végétalisés et de plantations participant à l'insertion paysagère des futures constructions :

- Les haies composées d'une essence unique sont proscrites. Les espèces locales feuillues et non envahissantes devront être privilégiées.
- Les structures existantes des chemins, fossés, talus, clapiers et réseau de haies seront entretenus afin de préserver ce patrimoine local dans sa fonction écologique, paysagère et culturelle

### Mauvais exemples

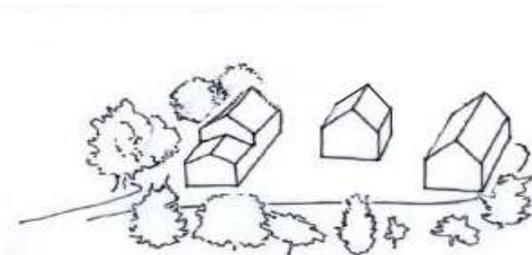


Aucune plantation ou de façon anecdotique

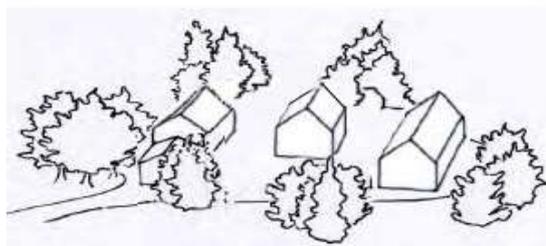


Plantations linéaires, imposantes et composées d'une seule essence végétale non locale

### Bons exemples



Plantations linéaires et composées de diverses essences végétales locales



Plantations sous forme de bosquets, d'arbres isolés, composées d'essences végétales locales

Source : ADEUS, croquis « revisités par l'Atelier Chado ».

## Transports et déplacements

Le Chef-lieu et donc les zones AU ne sont aujourd'hui pas desservis par les transports en commun. L'unique voie d'accès motorisée est la RD 942a. Le réseau de sentiers et chemins est quant à lui important sur le territoire communal.

## Desserte et réseaux

La desserte des zones se fera par la création d'un accès via la voirie communale ou la RD 942a comme indiqué sur les schémas de principe d'aménagement des zones. Les accès des différents lots à la voirie interne pourront être mutualisés ou indépendants les uns des autres.

Les raccordements en eau et en assainissement ainsi que la desserte électrique se feront également aux points de raccordement au réseau public les plus pertinents.

## Schémas d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale des secteurs

