

Plan Local d'Urbanisme

Commune du SAUZE du LAC

Hautes-Alpes

Modification n°1 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 Prémption Urbain
57. Autres éléments d'information

PLU initial

Approuvé le : 18 Octobre 2005

Modification simplifiée du : 20 Juin 2014

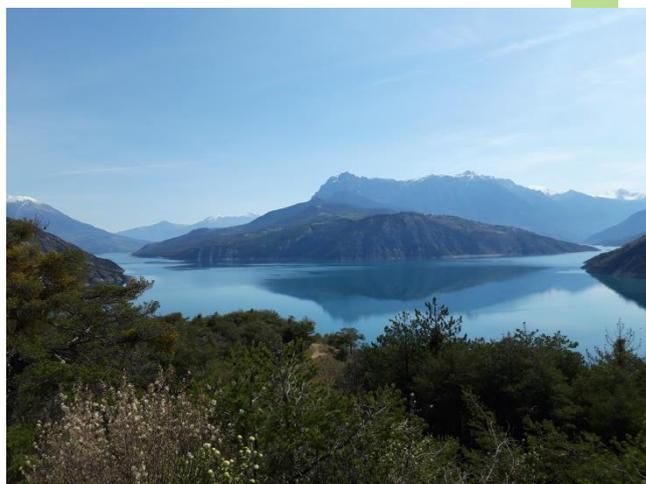
Révision générale du : 13 Novembre 2015

Modification simplifiée n°1 du : 14 Février 2020

Modification n°1

Approuvée par délibération du conseil municipal du :

Bernard RAIZER, Maire



SCOP EURECAT, Urbanistes

18, Boulevard de la Libération - 05000 GAP

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

Sommaire

A. Exposé des motifs et présentation de la modification	1
B. Les modifications	5
C. Contenu du dossier	27

A. Exposé des motifs et présentation de la modification

Le présent exposé des motifs des changements apportés, relatif à la Modification n°1 du PLU, vient compléter le rapport de présentation du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du **13 Novembre 2015**, comme le prévoit l'article R 151-5 du Code de l'Urbanisme. Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 14 Février 2020.

■ Pourquoi une modification du PLU ?

Cette modification constitue la deuxième évolution du PLU de 2015.

1. Historique préalable à la création de la zone AUta au PLU de 2015

En 2003, le Conseil Général achète la propriété Shell, une ancienne colonie de vacances, située sur les communes de Pontis (04), pour 1 hectare, et du Sauze du Lac, pour 24 hectares, en bordure du lac de Serre-Ponçon, en vue de l'accueil d'un pôle d'entreprises lié aux nouvelles technologies, créateur d'emplois. Mais ce dossier échoue.

Au PLU communal (2005), l'ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation économique concernée était conditionnée à la réalisation d'un schéma d'aménagement global soumis à modification ou révision simplifiée du PLU.

A l'automne 2006, le Département lance un appel à projets pour la valorisation du site. Parmi 9 candidatures, celle de la société BELCOST (Groupe Groebli) est retenue.

Le nouveau projet prévoit une résidence de tourisme été/hiver pour accueillir des groupes et des séminaires avec hôtellerie et une résidence pour seniors à l'année. L'objectif est de générer une dynamique touristique mais aussi de compléter cette activité par des activités complémentaires capables de faire vivre le site à l'année. Une partie du projet est ainsi dédiée à du logement (non touristique). Ce projet représente dans sa configuration maximale environ 18 000 m² de surface de plancher avec un minimum contractuel de 12 000 m².

2. Création de la zone AUta et de l'OAP relative au site du Foreston par le PLU de 2015

En 2011, la commune du Sauze du Lac lance la **révision générale** de son PLU, qui a fait l'objet d'une **évaluation environnementale**.

Le principal objectif de cette révision était notamment **d'intégrer le projet touristique du "Foreston" sur le site du même nom**. *Le site est alors classé en zone A Urbaniser à vocation touristique nécessitant une opération d'aménagement (AUta) et couvre une superficie de 15,3 ha.*

Ce projet touristique, composé d'une partie dédiée à l'immobilier résidentiel permanent et une autre à l'hébergement touristique, a été intégré au sein de la zone AUta du PLU révisé, avec un règlement spécifique à cette zone.

Pour la création de la zone AUta, une dérogation au principe de continuité urbaine a été obtenue (Art. L 122-7 - ex-Art. L 145-3-IIIa) avec avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) en séance du 3 Décembre 2014 sous réserve de quelques prescriptions qui ont été retenues dans le PLU approuvé.

La CDNPS a ainsi estimé que l'urbanisation en zone AUta respectait des objectifs de protection énoncés par les lois Montagne et Littoral.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant le site du Foreston, prévoyant son urbanisation dans le cadre de quatre hameaux intégrés à l'environnement avec orientations en matière d'insertion du projet dans la trame verte et paysagère, en compatibilité avec le PADD, a été inscrite au PLU.

Installé en discontinuité des parties urbanisées de la commune, le projet a alors fait l'objet d'une demande de création d'UTN de massif (ex UTN "structurante") dont l'autorisation a été obtenue le 17 Décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de Massif pour la réalisation d'un programme résidentiel de 18.000 m² de surface de plancher, dont une résidence de logements comprenant une dizaine de bâtiments (3.800 m²), un hôtel (2.000 m²), un restaurant, une résidence de tourisme de 190 unités d'hébergement touristique (9.500 m²), un centre aqua-ludique, une supérette, une plage publique et un plan d'eau de 5.300 m², une remontée mécanique (optionnelle) et un parking de 450 places réparties en 5 lots.

3. Annulation de la première UTN par le Tribunal administratif de Marseille et reconfiguration du projet à la baisse

Toutefois, par un jugement en date du 16 Mai 2019 (n° 1605163), le Tribunal administratif de Marseille a annulé l'arrêté préfectoral de création de l'UTN autorisant l'aménagement de 18.000 m² de surface de plancher, estimant que le projet ne pouvait être regardé comme un "hameau nouveau intégré à l'environnement".

En effet, le Tribunal a estimé que le projet de 2015 ne pouvait s'assimiler à plusieurs "petits hameaux", mais qu'il constituait un "projet unique d'urbanisation", qui compte-tenu de la surface de plancher, de la capacité touristique projetée et du nombre de bâtiments créés, ne pouvait pas revêtir la qualification de hameau nouveau, et ce en dépit de la qualité de l'intégration paysagère sur laquelle est conçue le projet, ce dont témoigne l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Afin de se conformer au jugement du 16 Mai 2019, le projet a donc été reconfiguré en profondeur, le programme revu et corrigé à la baisse d'un bon tiers de sa surface de plancher (- 6000 m²).

L'aspect urbanistique en a été modifié puisque moins imposant (12.000 m² répartis en une vingtaine de bâtiments, au lieu de 18.000 m² de surface de plancher et 26 à 27 bâtiments) et donc moins impactant d'un point de vue environnemental.

Toutes les constructions isolées par rapport au front bâti principal sont supprimées et celles qui se détachent de manière excessive du noyau principal y sont réintégrées.

Le projet de parking d'entrée en haut du site (à l'Est), sur Pontis est abandonné.

L'espace bâti, de part et d'autre du talweg existant est conservé et restructuré.

Le projet demeure ainsi conforme aux objectifs du PLU (PADD) mais est désormais soumis à la procédure d'UTN locale et non plus structurante, telle que définie à l'article R.122-9 du Code de l'Urbanisme.

Après l'intervention de ce jugement, l'article 42 de la loi ELAN a modifié l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme est intervenu pour supprimer la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation un secteur qui n'est pas en continuité des zones denses existantes, dans le cadre d'un "hameau nouveau intégré à l'environnement".

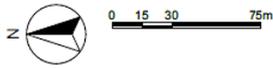
Néanmoins, le V du même article prévoit que cette suppression "*ne s'applique pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 Décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date*".

Aussi, il est toujours possible de déposer des autorisations d'urbanisme ou de faire évoluer un PLU dans le cadre d'une opération en hameau nouveau jusqu'au 31 Décembre 2021.

Le PLU n'étant pas encore soumis aux nouvelles dispositions de la loi Montagne 2, au regard des dispositions transitoires de l'article 71 VI de la loi Montagne, une demande d'UTN sera sollicitée pour la partie dédiée à l'hébergement touristique, dans le cadre des dispositions des anciens articles R. 122-5 et suivants du Code de l'urbanisme.

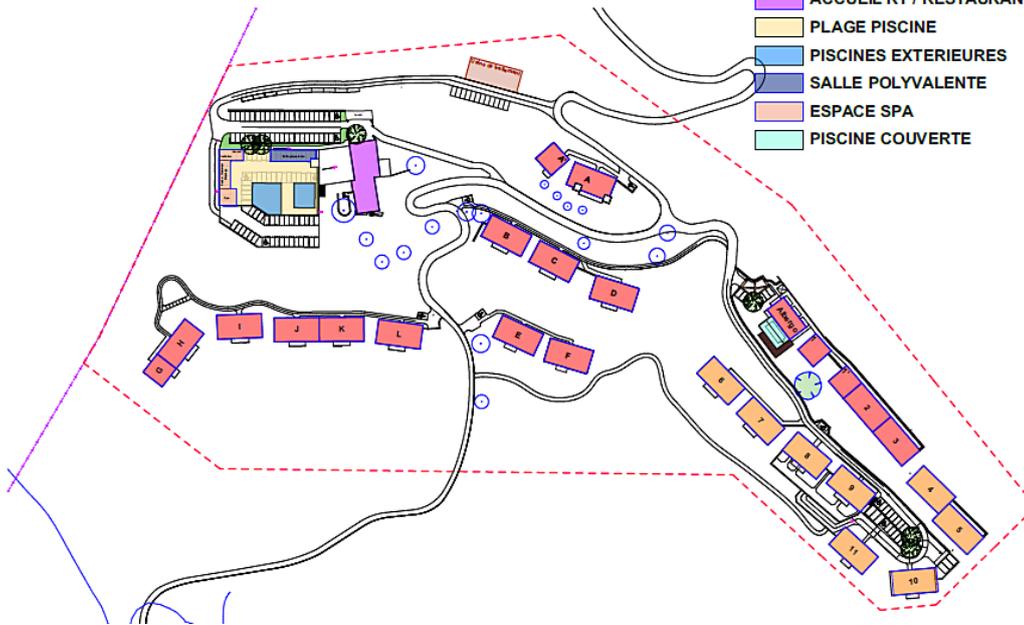
Cependant, le projet, ne change pas de motivation et demeure dans le même esprit architectural. En effet, eu égard à l'excellente intégration paysagère, sachant qu'il avait déjà bénéficié d'un avis favorable de la CDNPS et de l'ABF, sur la base de sa configuration de 2015, la réduction du programme à 12.000 m² permet de sécuriser les futures constructions en zone AUta au regard des dispositions de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme.

D'autre part, le projet était expressément conçu sur la base de bâtiments s'inspirant des traditions locales en matière d'architecture. Ainsi, la suppression des constructions qui pouvaient précédemment apparaître comme trop à l'écart du groupement bâti, la restructuration et le resserrement de l'ensemble permettent d'assurer sa qualification de **hameau nouveau intégré à l'environnement**.



PLAN DE MASSE TECHNIQUE : FONCTIONS

- IMMOBILIER
- HEBERGEMENTS - RT
- ACCUEIL RT / RESTAURANT
- PLAGE PISCINE
- PISCINES EXTERIEURES
- SALLE POLYVALENTE
- ESPACE SPA
- PISCINE COUVERTE



Modélisation aérienne du projet reconfiguré en 2019-2020



Esquisse d'insertion paysagère du projet reconfiguré en 2019-2020

<small>SAINT-EST</small> SARL BELCOST Service 05 33 00 00 00 www.belcost.com	<small>SAINT-EST</small> André SAVIER BOUIL Service 05 33 00 00 00 www.savier-bouil.com	<small>SAINT-EST</small> SALINIER & INEPA Service 05 33 00 00 00 www.salinier-inepa.com	<small>SAINT-EST</small> Bayle Coste du Lac Lieu-dit du Foreston - 05 160 Le Sauze du Lac www.baylecostedulac.com	<small>SAINT-EST</small> AVANT PROJET SOMMAIRE PERSPECTIVE D'AMBIANCE 10
---	--	--	--	---



Zones d'implantation supprimées (cercles rouges) en 2019-2020 par rapport au projet de 2015

4. Modification du PLU afin de tenir compte du redimensionnement à la baisse du projet et de la démarche "éviter, réduire, compenser" du porteur de projet

La présente modification du PLU prévoit d'adapter la zone à urbaniser à vocation touristique (AUta) aux nouvelles caractéristiques urbanistiques du projet tendant ainsi à sensiblement réduire son impact sur les espaces naturels et les paysages.

Cette modification dispose donc de deux objets principaux :

- Transcrire au travers de l'OAP du Foreston les nouvelles orientations du projet, lequel prévoit une urbanisation de moindre impact, basée sur une opération de construction d'un unique hameau intégré à l'environnement.
- Préserver les espaces agricoles et naturels qui ne seront pas urbanisés à la suite de la réduction de l'emprise du projet (- 7,4 ha) qui passe ainsi de 15,31 hectares à 7,90 hectares, en reclassant ces espaces en zone naturelle Nn.

Cette modification ainsi que la reconfiguration du projet auront des incidences positives sur l'environnement par rapport à ce qui est actuellement programmé au PLU notamment au regard de la protection des espaces boisés qui seront utilisés comme couloirs de migration et de chasse par les chiroptères, en matière d'insertion paysagère.

Cette évolution du PLU de 2015 entre dans le cadre de la procédure de **modification de droit commun** telle qu'elle est définie à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle est utilisée lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, lors d'une réduction des zones constructibles.

Cette modification :

- ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne crée pas une zone d'aménagement concerté (ZAC),
- et n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la commune a donc engagé une procédure de modification de droit commun par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Mai 2021.

En résumé, la présente modification a pour objectifs :

- L'adaptation de L'OAP, la réduction de la zone AUta et du règlement qui lui est associé.

Il s'agit de la modification n°1 (M1) du PLU.

La procédure de modification est la suivante :

- Elaboration du projet à l'initiative du maire,
- Notification du projet aux personnes publiques associées,
- Concertation
- Mise à l'enquête du projet, et enfin
- Délibération d'approbation de la modification du PLU.

La Loi ASAP (Accélération et Simplification de l'Action Publique) du 7 Décembre 2020, vient modifier le régime des **évaluations environnementales** et étend le champ de la concertation dans le cadre des procédures nécessitant une évaluation environnementale.

Les dispositions de l'article 40 (évaluation environnementale systématique) de la Loi ASAP sont applicables aux procédures engagées après le 8 Décembre 2020 pour les procédures d'**élaboration** ou de **révision** des PLU.

En ce qui concerne les procédures de **modification**, il faudra attendre la publication du décret d'application pour connaître les hypothèses de soumission au cas par cas.

Dans l'attente, la modification du PLU a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas dans le cadre des Plans et Programmes. La MRAe, dans sa décision du 16 Avril 2021 a conclu que le projet de modification du PLU était soumis à évaluation environnementale.

Le présent dossier fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément à l'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme.

B. Les modifications

1. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au site du Foreston

L'objet de la présente modification du PLU est d'une part, de restreindre l'emprise de la zone à urbaniser à vocation touristique (AUta) et d'autre part, d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui lui est attachée afin de garantir la réalisation des objectifs qualitatifs du nouveau programme/projet d'urbanisation.

Rappel : Dans son courrier daté du 15 Avril 2015, la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites a donné lors de sa séance du 3 Décembre 2014, 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 et sont évidemment maintenues dans le cadre de la présente modification, mais également complétées.

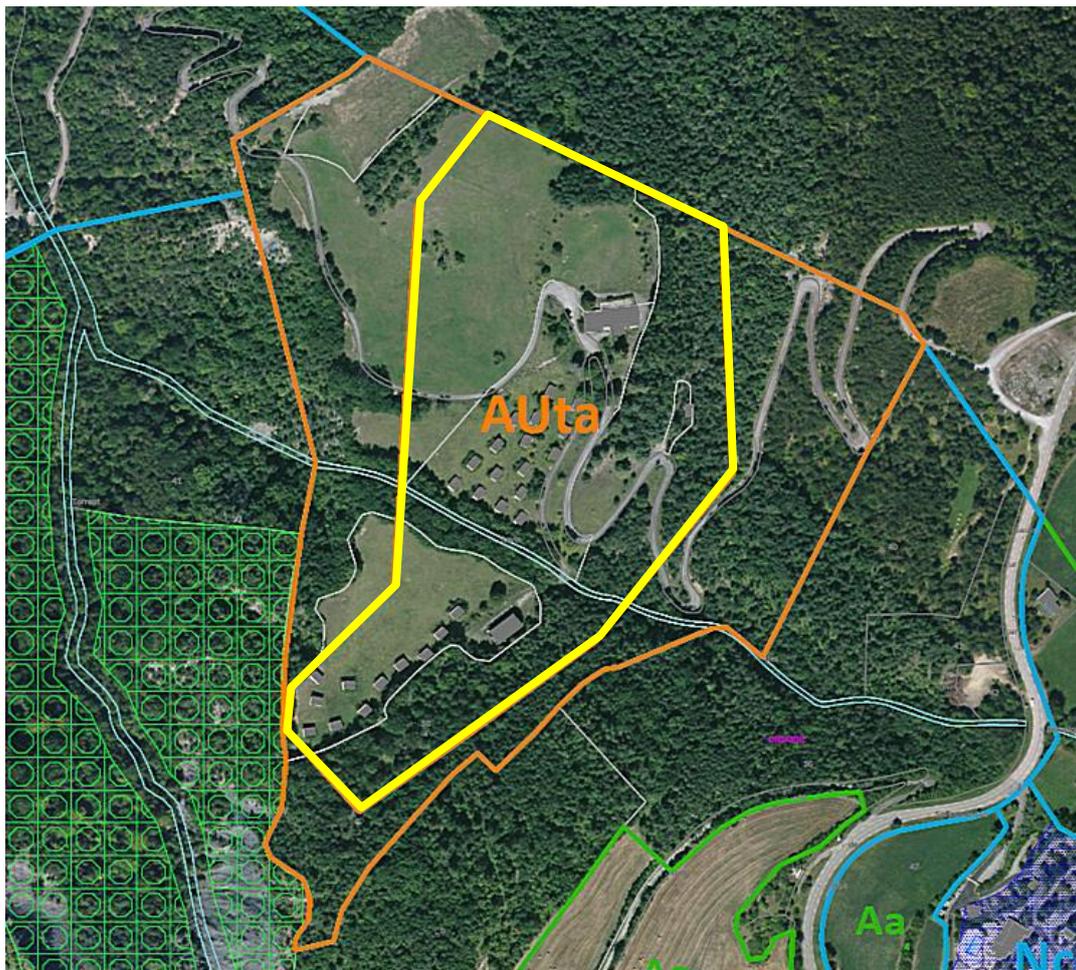
L'OAP intègre le nouveau programme immobilier revu à la baisse en termes de surface de plancher, passant de 18.000 m² à 12.000 m². Elle traduit la reconfiguration en profondeur du programme envisagé, lequel tend à réduire sensiblement son impact sur les espaces naturels et le paysage.

Toutes les constructions isolées par rapport au front bâti principal sont supprimées et celles qui se détachaient de manière excessive de l'ensemble bâti principal y sont réintégrées.

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.

Le linéaire bâti, de part et d'autre du talweg existant est conservé et légèrement restructuré.

Le projet demeure conforme aux objectifs du PLU (PADD) de 2015.



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

1.1. Le contexte local

Pour mémoire, la zone AUta concerne un espace déjà anthropisé, en partie aménagé, mais ne constituant pas une urbanisation au sens de la loi Montagne et en discontinuité de l'urbanisation existante de la commune.

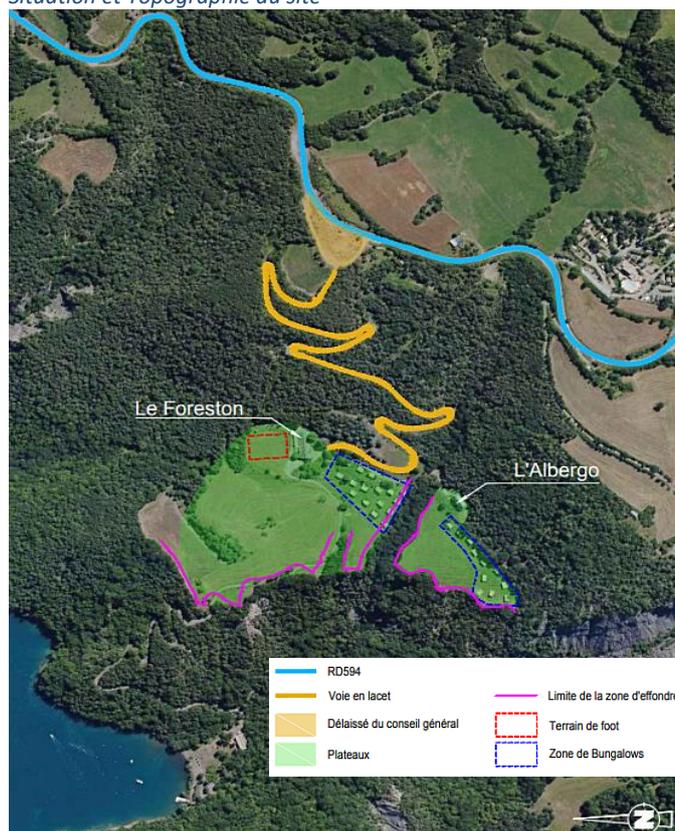
Plusieurs constructions plus ou moins anciennes sont présentes sur le site, notamment au Nord-Est et au Sud-Est de la zone où on relève la présence d'anciennes constructions agricoles reconverties et des constructions à vocation d'hébergement touristique (ancienne colonie/village de vacances SHELL).



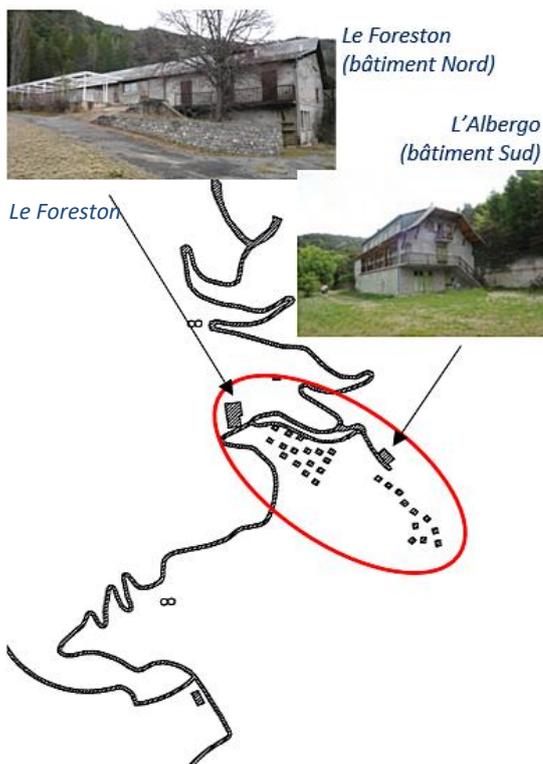
Situation et Topographie du site



Vue aérienne

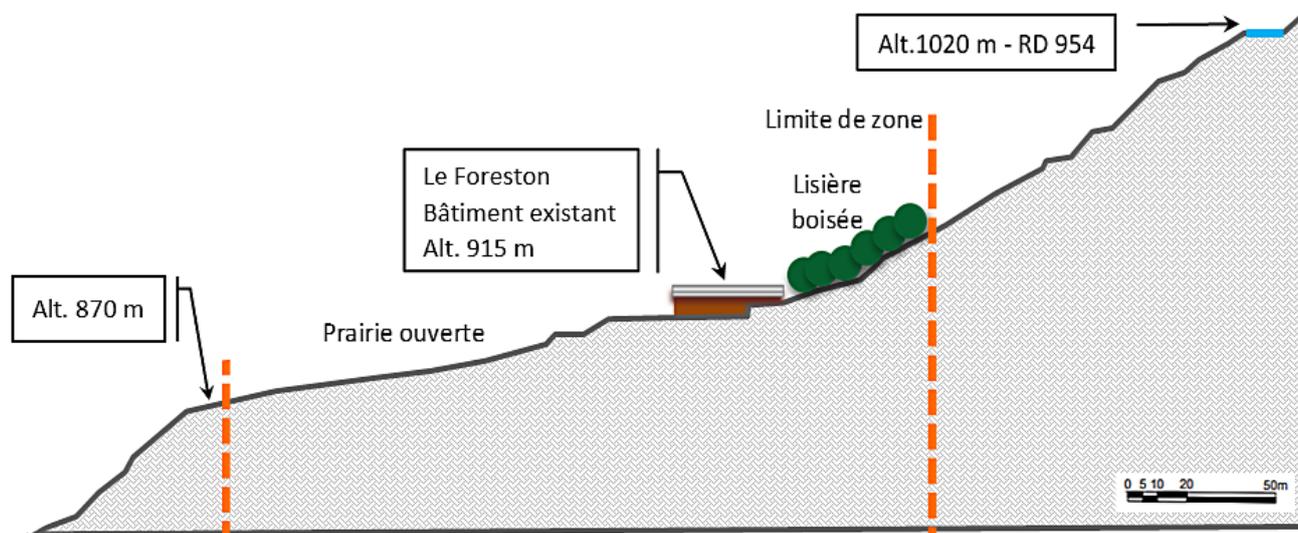


Occupation du sol - Un site anthropisé, en partie construit et aménagé, traversé de part en part par une voie de desserte





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



Coupe longitudinale de principe sur le site

Le site peut être qualifié de **friche touristique** établie sur étagement de replats surplombant le lac où s'imbriquent aujourd'hui des équipements anthropiques hétérogènes - voiries, bâtiments divers, bungalows, ... C'est également un milieu semi-naturel, relativement ouvert actuellement fauché mais qui aurait tendance à se fermer en cas d'abandon des pratiques agricoles (prairies de fauche, boisements naturels de Pin sylvestre, ligneux de plantation à l'abandon).

Bien que ce site soit aujourd'hui fermé à toute occupation, (le bâti existant, à savoir les deux bâtiments et les bungalows ont été fermés et sont restés clos jusqu'à ce jour), celui-ci témoigne bien de la dimension touristique du secteur de Serre-Ponçon laquelle n'a cessé de croître depuis la mise en eau du barrage en 1960.

Ainsi, se sont surtout développés au bord du lac des aménagements, des campings et des hébergements (colonies, centres et villages de vacances) gérés par des communes et des comités d'entreprises.

Serre-Ponçon connaît alors un tourisme essentiellement social et familial basé sur l'attractivité du milieu montagnard, naturel et humain remarquable et du lac.



Centre de vacances SHELL en 1974



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



Bâtiments anciens existants réhabilités en équipements touristiques (à gauche, l'ancienne ferme du Foreston)

Le lac de Serre-Ponçon, aussi vaste que le lac d'Annecy, perdu dans son écrin de montagne est aujourd'hui l'un des grands sites touristiques des départements des Hautes-Alpes et des Alpes de Haute-Provence et de la région Provence Alpes Côte-d'Azur.

La **commune du Sauze-du-Lac**, comme nombre de communes voisines bordées par le lac, connaît une fréquentation estivale grandissante du fait de son cadre paysager exceptionnel, de ses plages et de son port. Sa capacité d'accueil est estimée à 600 personnes, principalement composée de résidences secondaires (62 % des résidences) ou « lits froids » et d'un camping (52 emplacements). Elle ne possède par conséquent que peu de lits marchands.

Le projet du Foreston viendra en partie combler ce déficit, dynamisant l'activité touristique sur la commune.

Propriétaire du site, la SARL Belcost, maître d'ouvrage et porteuse du projet, a remis, depuis 2013, en exploitation la base nautique en bord de lac en été. Ceci dans le but de faire connaître et revivre le site pour amorcer une communication et une commercialisation future (Cf. clauses de jouissance¹ indiquées dans le compromis de vente signé avec le Conseil Général des Hautes-Alpes).

Un développement touristique progressif

¹ Pendant la durée de validité des présentes, afin notamment que les biens ne soient pas totalement inoccupés, et conformément aux dispositions des articles 1875 et suivants du Code Civil, le PROMETTANT déclare prêter à titre de prêt au BENEFICIAIRE, qui accepte, les biens objet de la promesse de vente et de bail emphytéotique, à l'exception des portions de terrains mises à disposition d'un agriculteur ainsi que dit-ci-dessus.

L'emprunteur ne pourra se servir du bien qu'à usage de base de loisirs sur la parcelle située au bord du lac. Sur le surplus de la propriété, il aura la possibilité d'accéder aux lieux librement de manière à préparer au mieux la création et le développement de son projet avec l'obligation de remettre les lieux aussitôt après dans leur état primitif.

L'emprunteur s'oblige expressément à n'utiliser le bien prêté qu'à l'usage ci-dessus défini.

En parallèle du projet "Bayle Coste du Lac", en 2013, le Groupe GGLoisirs a déposé une demande d'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public hydroélectrique du Lac de Serre-Ponçon afin de lancer dès la saison estivale 2014 un développement progressif du site.

La commission Tourisme du SMADESEP a émis un avis favorable à cette demande, ainsi la SARL BELCOST est signataire d'une Convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public hydroélectrique, depuis le 15 Avril 2013. Deux ans plus tard, la Commission Tourisme a émis à nouveau un avis favorable à la modification de l'AOT, permettant sa prolongation pour une période de 10 ans.

Cette AOT prévoyait à l'époque la pratique d'activités balnéaires (baignade, engins de plage), de canoës/kayaks, l'installation de 20 mouillages et d'un ponton d'embarquement, la pratique de sports nautiques tractés (plus d'actualité).

L'activité économique de l'AOT est étroitement liée à l'attractivité du restaurant de plage situé juste en amont "La Paillote du Lac".



Photographies de "La Paillote du Lac"

Le site est actuellement en plein essor c'est pourquoi le Groupe GGLoisirs, fort de ses 30 ans d'expérience dans le tourisme, a proposé au SMADESEP en Mars dernier, un projet de location de bateaux habitables pour la saison 2021, comme le prévoyait l'appel à candidature du département.

L'objet de cette demande d'autorisation consistait à installer 5 bateaux habitables (dont 3 la première année) au niveau de la Baie du Foreston, comme le montre l'intégration paysagère ci-dessous.

La commission tourisme du SMADESEP qui s'est réunie fin Mars, a donné un avis favorable au lancement de ce projet pour la saison estivale 2021.

L'objectif est clair : continuer à développer le site de manière progressive, maîtrisée et écoresponsable. Ce projet est complémentaire à l'activité de la Paillote du Lac, car il se veut authentique, intégré à son environnement et didactique en proposant un enseignement écoresponsable de la vie à bord.



Intégration paysagère des Toues Cabanes - Atelier Xavier BOHL

Ce développement stratégique se veut en accord avec le Plan d'Aménagement Durable du Lac de Serre-Ponçon dans le sens où il propose une activité économique écoresponsable, visant à développer l'attractivité du territoire

1.2. Qualités paysagères, environnementales et fonctionnelles du site existant

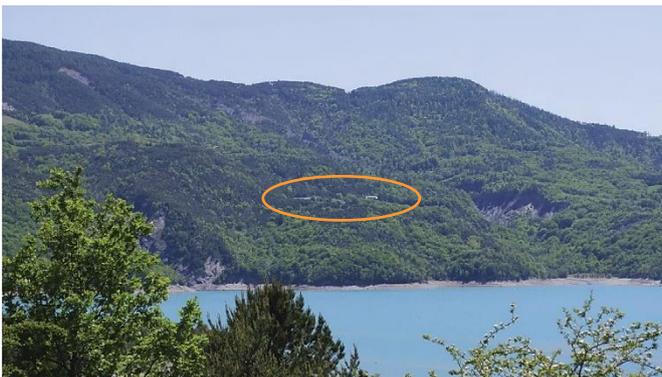
Qualité paysagère

Les principaux enjeux paysagers définis par l'Atlas départemental des paysages dans l'unité paysagère concernée sont :

- L'enfrichement général du versant,
- Le traitement et l'aménagement qualitatif des structures d'accueil touristique aux abords du lac.

La position surplombante de ces "terrasses" glaciaires, en balcon sur le lac, en fait un espace sensible d'un point de vue paysager (il appartient notamment, depuis 1969, au site inscrit du barrage de Serre-Ponçon) car perceptible depuis la rive opposée principalement, sans pour autant en faire un "espace proche du rivage" ou un "espace remarquable" au sens de la loi Littoral (respectivement Art. L 121-13 et L 121-23 et s. du Code de l'Urbanisme) à laquelle, avec la loi Montagne, il est soumis.

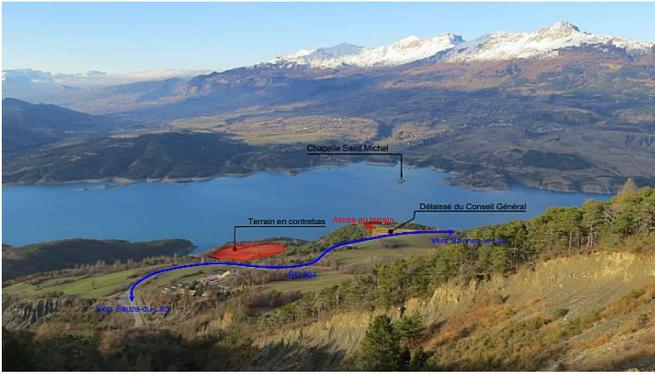
Les ruptures de pente et la densité de la végétation alentour constituent un filtre visuel en perception lointaine.



Vue du site depuis la rive opposée Nord



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



Vue du site depuis l'amont

Le secteur est peu mais visible séquentiellement depuis la RD 954 et modérément sensible sur le plan paysager. Les vues sont partielles et très en contre-bas.



Vue du site depuis les hébergements existants, à l'Est



L'ancienne ferme du Foreston



Une prairie ouverte offre une vue dégagée sur le lac (prairie Nord-Est en partie haute)



Vue sur la prairie et le lac depuis le bâtiment du "Foreston"

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

Qualité environnementale

L'intérêt 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 2019 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 4% des prairies.

Ces prairies sont cependant encore entretenues par un agriculteur, maintenant l'espace ouvert (sans bail de location). Si le site ne présente pas d'enjeu agricole significatif, son entretien (fauche) a permis de le maintenir. Ces espaces devront être maintenus ouverts.

De même, il n'y a pas de valorisation sylvicole du site. La qualité du bois (pins au Nord-Est et mélange de feuillus et conifères au Sud-Ouest) n'offre pas cette possibilité sauf pour du bois de chauffage. Les lisières boisées périphériques seront conservées et préservées pour leur intérêt écologique (abri pour la faune).

Concernant les milieux et patrimoine naturels, le site se trouve au titre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE PACA) dans le grand réservoir de biodiversité "Préalpes du Sud" mais en dehors de toute trame verte et bleue.

Il n'est directement concerné par aucune zone d'intérêt écologique (ZNIEFF, Natura 2000), ni zone humide.

Sur le plan de la biodiversité, les principaux enjeux du site sont liés à la présence de plusieurs espèces de chiroptères (espèces protégées) et notamment de la présence d'une colonie de Petits Rhinolophes dans les combles d'un des bâtiments existant (au Nord). Cette présence nécessite le maintien de la colonie dans le bâtiment (ce qui est prévu dans le projet) et une prise en compte en termes de fonctionnalités écologiques (corridors de déplacement).

Plusieurs dispositions sont maintenues dans l'OAP : éviter les effets de barrière d'une trame bâtie trop rigide, 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, corridors de déplacement des espèces arboricoles, maintien des "arbres-gîtes" en lisières, gestion du planning de chantier en fonction des périodes de présence des espèces se reproduisant sur le site (octobre à janvier),

maintien de la colonie de chiroptères gitant dans le bâtiment dit du "Foreston" au Nord-Est de la zone et création d'un nouveau gîte dans un des bâtiments à construire.

Sur le plan des risques naturels spécifiques, la zone AUta est concernée par le risque de glissement de terrain (à l'Est). Toutefois, ce risque est seulement présumé, ce qui n'empêche pas les constructions.

Un risque avéré de ravinement existe à l'Ouest mais à l'extérieur de la nouvelle zone AUta.

La prévention de ces risques 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 mais les parties concernées par ce risque seront maintenues libres de constructions. Certaines sont boisées et les boisements seront conservés (lisière Est/haute).

De même, 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 et paysager (continuités). Il pourra être renforcé par une densification végétale.



Risque avéré de ravinement (en orange) - Cf. CIPTM 05



Risque présumé de glissement (en bleu) - Cf. CIPTM 05

Fonctionnalités

Concernant l'équipement et la fonctionnalité du site (voiries et réseaux divers), la zone AUta est facilement accessible, traversée par une voie carrossable reliant la RD 954 (alt. 1.000 m) aux rives du lac (alt. 780 m).

Les équipements peu valorisants à créer comme les parkings aériens pourront avantageusement être dissimulés "derrière" les constructions (en amont de celles-ci), à l'opposé du Lac (non visibles). Leur intégration paysagère sera facilitée par la présence des lisières boisées présentes dans la zone. La priorité est donnée au maintien des fonctionnalités de ce secteur pour les chiroptères : maintien des corridors boisés, absence d'éclairage.

Les réseaux humides et secs sont à reprendre et à mettre aux normes. Les réseaux existants, limités, nécessitent une remise à niveau.

Concernant l'adduction d'eau potable du Foreston, la totalité de l'eau à usage eau potable aura pour origine le prélèvement dans le lac de Serre-Ponçon. Le besoin de prélèvement pour le projet définitif s'élève à 20 m³/h.

Une analyse d'eau a été réalisée par un laboratoire agréé (CARSO) en septembre 2020. Elle a été effectuée à 65 m de profondeur à partir de la côte 780 m dans le lac et a donné lieu à aucune observation de la part du laboratoire ce qui confirme la conformité de la qualité de l'eau.

Les eaux pluviales seront traitées conformément au dossier "loi sur l'eau" à réaliser.

La commune s'efforce au fur et à mesure de raccorder au réseau d'eaux pluviales toute nouvelle construction. Elle a par ailleurs participé à une opération de récupération des eaux pluviales. La collectivité a en partie financé des bacs de récupération d'eaux pluviales.

Pour le projet du Foreston, un réseau de collecte des eaux pluviales sera créé en parallèle du réseau d'eaux usées et se jettera dans la combe. Cette combe est un talweg affluent du ravin de la Palatrière disposant d'un écoulement pérenne puisqu'il rejoint le lac de Serre-Ponçon. Le réseau d'eaux pluviales récupèrera les toitures principalement et une partie des eaux de parking et des eaux de voiries.

Les rejets des eaux de ruissellement seront limités au minimum car les surfaces imperméabilisées seront très réduites du fait de la typologie des constructions à 3 niveaux avec des accès courts et de largeur réduite.

Concernant les eaux usées, le projet prévoit la création d'une station d'épuration spécifique d'une capacité de 1.400 EH. Cela n'impactera donc pas le réseau et les équipements existants.

Les eaux usées seront traitées via la station d'épuration sur site (type biodisques avec traitement UV) avant d'être rejetées, une fois épurées, par un émissaire au fond du lac de Serre-Ponçon dans l'ancien lit de la Durance à 65 m de profondeur garantissant la compatibilité avec les eaux de baignade.

L'opération (réseaux et équipements publics) pourra être réalisée sous forme de participation d'urbanisme de type projet urbain partenarial (PUP).

1.3. Un hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) inspiré de la tradition locale de l'habitat permanent et touristique des Alpes du Sud et du Pays de Serre-Ponçon Ubaye Durance (S.U.D.) :

Il n'existe **aucune définition juridique générale du HNIE**. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales qui peuvent être différentes d'une région à une autre. Le PLU peut se référer à ces traditions locales pour définir le hameau.

La Cour administrative d'appel de Bordeaux a expressément confirmé la possibilité de créer en "hameau nouveau intégré à l'environnement" pour un projet à vocation mixte touristique/résidentiel de 12.000 m² (CAA Bordeaux, 30 Avril 2007, n°04BX01670).

En outre, par une décision du 7 Octobre 2020 (n°424701), le Conseil d'Etat a jugé que le critère de la densité ne suffit pas à exclure de lui-même la qualification de hameau nouveau intégré à l'environnement, si par ailleurs l'insertion du projet dans son environnement est établie et que les formes architecturales retenues (taille, hauteur, matériaux employés,...) sont conformes aux morphologies locales traditionnelles.

La/les tradition(s) locale(s)

La tradition locale de l'habitat (permanent ou non) n'est pas exclusive en la matière. A partir de la tradition la plus ancienne de l'habitat (la tradition agricole et notamment celle dont il existe encore des traces physiques sur le territoire), se sont également développés tout au long du 20^{ème} siècle des modes d'accueil et d'hébergement touristique originaux qu'il peut être intéressant d'évoquer ici comme compléments d'information pouvant concourir à la définition du hameau sud alpin.

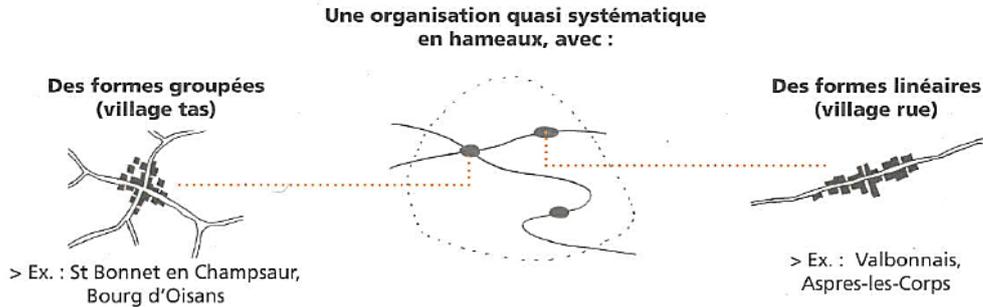
Le respect des spécificités locales ne doit pas forcément se transformer en une sacralisation des identités locales. Depuis toujours l'architecture alpine a été un champ d'expression des phénomènes d'hybridation, de carrefours de cultures.

La tradition locale de l'habitat (permanent) des Alpes du Sud et du Pays S.U.D. (Embrunais, Savinois et Ubaye)

Un village ou hameau de versant se caractérise très souvent par une implantation en cordon continu d'habitations (de type "village-rue") et en épouse les courbes de niveaux. L'implantation en travers de la

pente et selon la desserte viarie la moins accidentée des bâtiments, le plus souvent de façon linéaire et étagée permet un ensoleillement (et une vue) pour chacune des façades principales. Elle se caractérise par un étirement plus important du groupement que dans le cas du "village tas", plus ramassé et situé en replat, fond de vallée ou en plaine.

DES ORGANISATIONS ET DES FORMES BÂTIES VARIÉES...



... ET DIFFÉRENTS TYPES D'IMPLANTATION DANS LE SITE



Sources : Fiches "Motif paysages - La boîte à outils" - Parc National des Ecrins, 2014

Dans le Pays S.U.D., - auquel appartient la commune du Sauze-du-Lac - on relève deux grands types de groupements bâtis (villages et hameaux), distingués par leur morphologie. Les "villages-rues", installés le long d'une route, linéaires, plutôt en versant adret. Plutôt sur les ubacs ou en fond de vallée, on trouvera blottis les "villages-tas", regroupés autour d'une église par exemple.

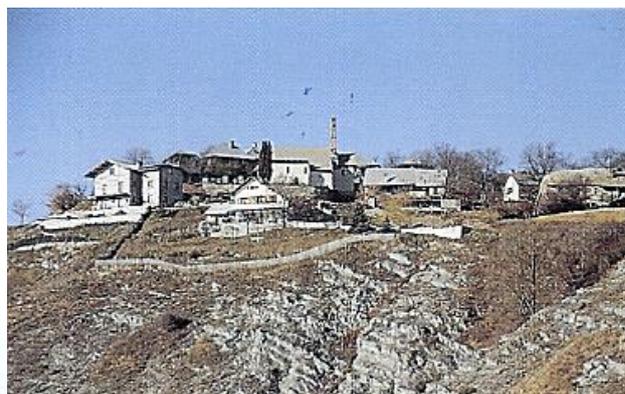
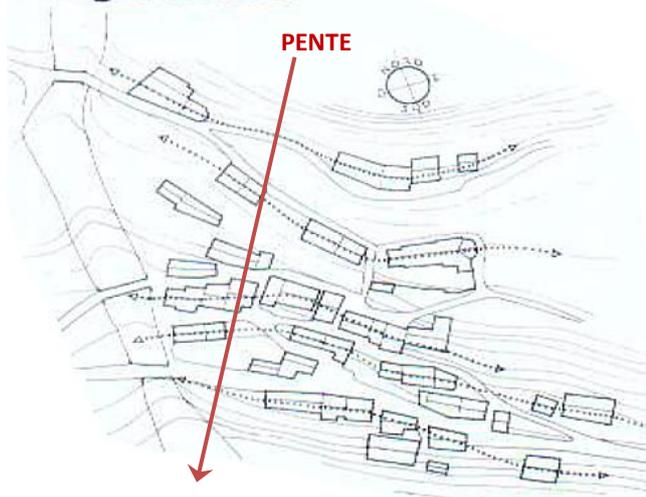
On peut également différencier les groupements selon leur façon d'occuper la pente. Parfois un site d'implantation nouvelle est recherché au-delà du terroir agricole habituel, dans d'autres cas le lieu d'habitat s'est déplacé au fil des mutations du territoire (infrastructures nouvelles essentiellement).

Si les localisations d'habitat sont possibles en fond de vallée, ce sont toutefois les sites de mi-pente (versant) qui sont les plus fréquemment occupés.

(...) certains villages illustrent une autre stratégie. Comme l'exprime clairement le plan cadastral de 1832, la commune de Revel en Ubaye (adret de Méolans-Revel), - non loin de celle du Sauze-du-Lac - est composée d'un nuage de hameaux et de fermes isolées, largement dispersées sur les pentes et microreliefs à l'adret, à l'écart des risques torrentiels, optimisant l'exposition au soleil, dominant le cours du torrent de l'Abéous. [...]

Sources : "Habiter les Alpes du Sud demain, face au changement climatique". Conclusions de recherche du Projet Interreg ALCOTRA HABIT-A - Décembre 2020

Villages d'adret



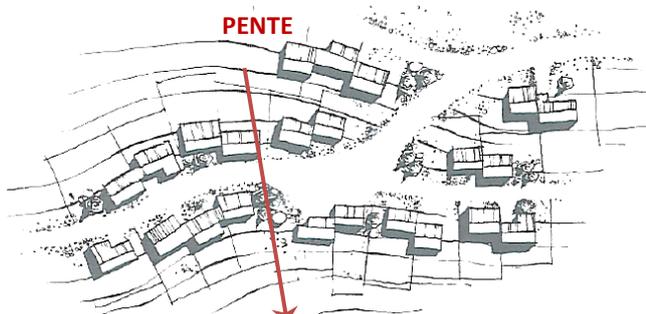
Le Sauze-du-Lac, un groupement de versant. Une urbanisation en bande épousant au mieux les courbes de niveau du terrain permet une desserte d'envergure minimale. Les vis-à-vis des habitations sont également diminués du fait de la déclivité.

Réallon (Savois-Serre-Ponçon)

Sources : "Construire en Embrunais & en pays de Serre-Ponçon"

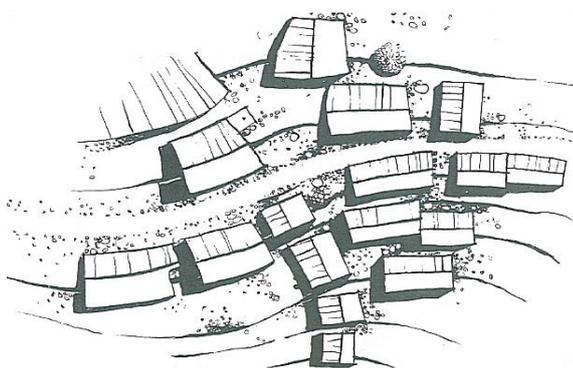
Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Hautes-Alpes, 2006

La mitoyenneté est présente mais n'est pas systématique et les façades-pignons bénéficient parfois d'un certain dégagement permettant la circulation amont/aval entre les bâtiments (androne).



Implantation selon les courbes de niveaux, sens des faitages et continuité bâtie

Sources : Plaque pédagogique DDT 04 "Construire et restaurer dans les Alpes de Haute Provence" - Tome 2 - DDE 04/CG 04/ ABF04



Les Orres - étagement des constructions dans la pente



Rioclar Haut, commune de Méolans-Revel (Ubaye)



Les Salettes, commune de St-Sauveur (Embrunais)



Organisation urbaine traditionnelle et extension du hameau de Montcheny (commune d'Orcières - Haut-Champsaur 05)



Etagement des constructions dans la pente (exemples - A droite un quartier récent du Sauze-du-Lac adossé à la pente)

L'implantation des hameaux n'est pas fortuite. Ils ont été construits là où il y a un terroir, avec un souci d'économie des terres cultivables car celles-ci sont rares et précieuses en montagne. Ils ont été bâtis autant que possible sur un site bien exposé, même en hiver, donc prioritairement à l'adret.

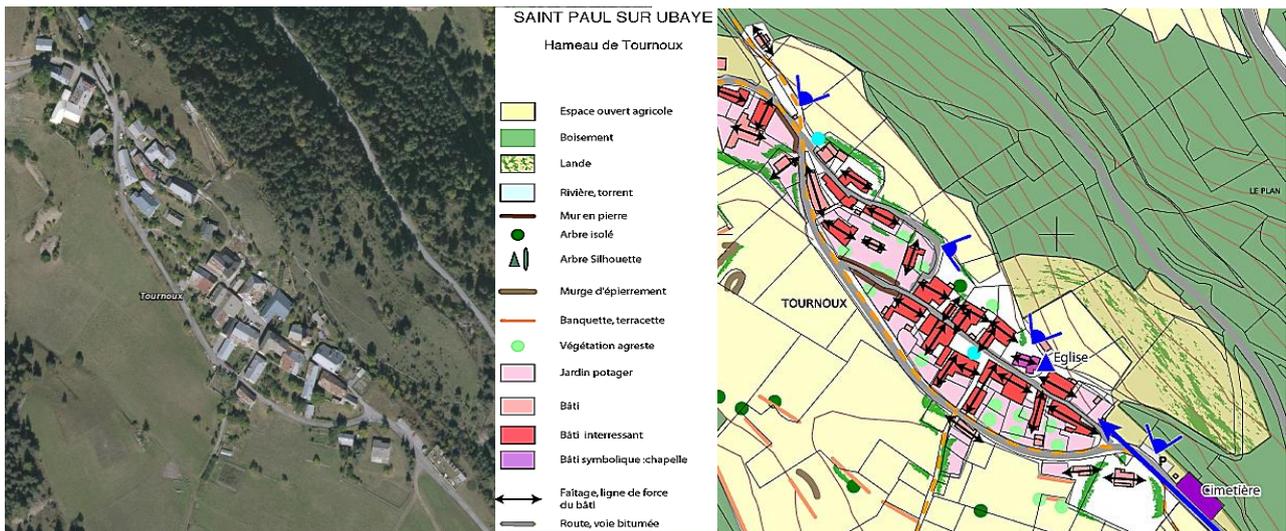
Mitoyennes ou indépendantes, selon les coutumes de construction de la vallée, les maisons forment une grappe, quel que soit leur nombre.

Sources : **Habiter la montagne** – Roger Izoard, Parc National des Ecrins, 1987.

[...] 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.

Sources : "**Habiter les Alpes du Sud demain, face au changement climatique**". Conclusions de recherche du Projet Interreg ALCOTRA HABIT-A - Décembre 2020

La tradition locale de l'habitat à Saint-Paul-sur-Ubaye (exemples) : les hameaux de Tournoux et de Petite Serenne



Etude paysagère du hameau de Tournoux, commune de Saint-Paul-sur-Ubaye – Pays S.U.D. (Sources : PLU)

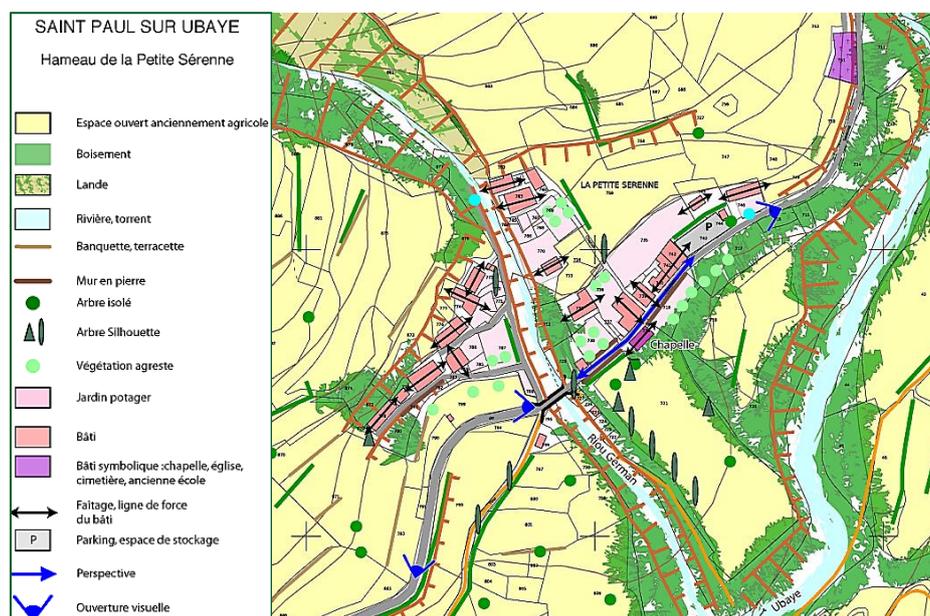


Tournoux, **tout en longueur** (env. 350 m linéaires), est un **hameau de versant** (ou de pied de versant) adret qui bénéficie d'un replat agricole perché au-dessus de l'Ubaye qu'il domine. La majorité des constructions est implantée en travers de la pente, le long de la voie traversante comme dans un "**village-rue**".

Cette implantation n'est pas systématique.

De même, on ne relève que **peu de maisons mitoyennes.**

Si, comme souvent, en montagne notamment, **les équipements collectifs "structurent" le hameau**, il s'agit ici de bâtiments utilitaires ou cultuels communs (propres au hameau et pas forcément "communaux") qui ne bénéficient pas d'espace public attenant, sans doute du fait de la topographie ou par économie d'espace. La question d'une "centralité" se pose ici en termes de fonctionnement urbain. **Chaque équipement** (four banal, fontaine(s), église ou chapelle, cimetière...) **est un centre de gravité**, un lieu de collectivité en soi mais ne se trouve que rarement au centre géographique du hameau.



Etude paysagère du hameau de Petite Serenne, commune de Saint-Paul-sur-Ubaye – Pays S.U.D. (Sources : PLU)



Sur la même commune, la Petite Serenne, est un petit hameau tout en longueur de (pied de) versant au-dessus de l'Ubaye (près de 300 m de long), coupé en deux par un torrent (affluent de l'Ubaye). Comme la Grande Serenne (400 m de long), il est traversé par la RD 25 et est installé sur un léger replat agricole. Comme à Tournoux, le sens d'implantation des constructions est soit parallèle soit perpendiculaire à la pente (et à la voie principale) et la proximité de celles-ci les

unes avec les autres n'induit pas forcément la mitoyenneté. On y retrouve plusieurs équipements collectifs (chapelle, cimetière, fontaine, aire de stationnement) sans qu'une centralité puisse être établie. Les espaces publics (non bâtis) sont rares ou très limités car l'espace est compté.

(...) Les équipements collectifs du hameau sont parfois nombreux : moulin, four, abreuvoir (bachas) jouxtant la fontaine ou la chapelle. Certains possédaient une école.

Quelle que soit la forme du hameau, l'implantation des maisons ne se traduit pas par une volonté d'organisation spatiale préétablie. Par contre, il existe une unité apparente due à ce mode de regroupement sans ordonnancement, au positionnement des maisons par rapport à la pente et au soleil, à l'unicité des matériaux... Toutes les maisons ont leur façade principale orientée vers le soleil et, de ce fait, se tournent le dos, les espaces privatifs autour des maisons ne sont pas clos.

Sources : **Habiter la montagne** – Roger Izoard, Parc National des Ecrins, 1987.

La tradition locale de l'habitat touristique lié au développement du tourisme

Il existe également une tradition en matière d'hébergement ou d'habitat touristique. Elle s'est constituée pour les Hautes-Alpes ou l'Ubaye au cours du 20^{ème} siècle. Elle est le résultat d'une typologie architecturale commune à plusieurs régions françaises, voire à plusieurs pays voisins mais toujours adaptée au contexte local. Les Alpes de Haute-Provence mais aussi les Hautes-Alpes furent pionnières d'un certain type original de tourisme.

Cette tradition ne s'oppose pas à celle de l'habitat permanent mais en reprend parfois les caractéristiques ou l'interprète en la modernisant.

[...] En matière d'habitat touristique, on relève plusieurs typologies qui fondent ainsi une certaine tradition relativement pionnière dans les Alpes de Haute-Provence et les Hautes-Alpes en termes de vacances partagées. (...)

Dans le domaine des villages de vacances aussi le meilleur côtoie le pire... le meilleur ce sont les villages de vacances conçus, comme leur nom l'indique justement, comme des villages, intégrant toutes les fonctions de la vie sociale où l'individu est à la fois avec et parmi les autres.

[...] La particularité typologique du village de vacances est de favoriser l'articulation entre vie individuelle ou familiale et vie en communauté. Son organisation dans l'espace se fait selon une logique concentrique avec des hébergements articulés autour d'un ou plusieurs équipements en position centrale réunissant les services collectifs, le tout relié par des circulations extérieures piétonnes ou couvertes où sont possibles les rencontres... Les parkings sont généralement rejetés à l'entrée ou à l'extrémité du site, invisibles depuis les habitations.

Sources : *"Habiter les Alpes du Sud demain, face au changement climatique". Conclusions de recherche du Projet Interreg ALCOTRA HABIT-A - Décembre 2020*



Rechastel - La Bréole, commune d'Ubaye Serre-Ponçon



Le Chadenas, Commune d'Embrun

Aussi, les caractéristiques principales à retenir pour un hameau nouveau (permanent et/ou touristique) peuvent elles, sans exhaustivité, se résumer ainsi :

- Qualités paysagères d'intégration au site et à la pente (implantation de versant (adret) ou de mi-pente) de type "village-rue"
 - o Implantation des constructions/organisation spatiale (orientation, sens des façades ou long-pans),
- Qualités urbaines d'un "petit centre urbain" avec une organisation relativement "homogène" présentant des caractéristiques "traditionnelles" de l'habitat (spécificités locales). Le caractère "groupé" de l'ensemble urbain (mitoyenneté non systématique mais proximité des constructions entre elles),
- Qualités architecturales
 - o Gabarits, volumes et hauteurs : gabarit moyen des constructions : R+ 2 + combles aménagés (soit R+3 maxi),
 - 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) dont une part de logements permanents (mixité) ;
- 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).

La tradition locale architecturale

En dehors de toute sacralisation ou pastiche architectural, l'architecture locale des villages et hameaux des communes avoisinantes doit être une source de références dans le but d'inscrire au mieux le projet dans le territoire montagnard.



Crots



Embrun



Sauze du Lac

On notera l'importance des toitures, leur forte pente et l'aspect des couvertures à dominante de gris "lauze" qui assurent une certaine homogénéité architecturale.



Tuiles Béton aux Orres



Tuiles Brunes à Sauze du Lac

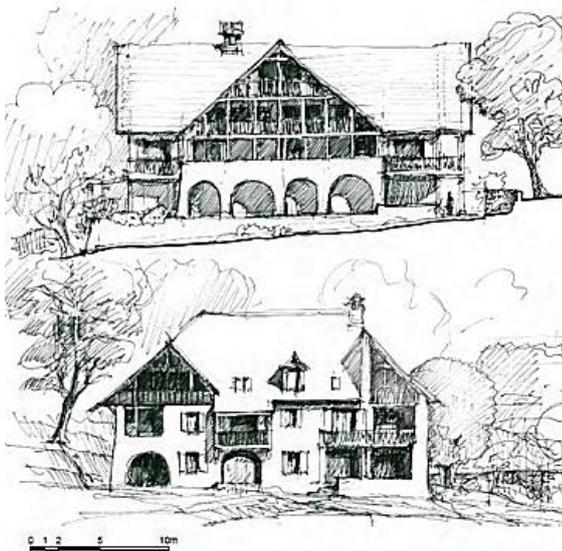


Bardeaux bois à Pontis

Couvertures traditionnelles au secteur Serre-Ponçon Ubaye Durance

Relevés d'architecture en Pays S.U.D. et dans les Hautes-Alpes (exemples)...

Etude de Façades



Maison en Vallouise



Pontis



Pontis



Maison en Vallouise



Maison en Vallouise



Saint Crépin Villanova Haut - Façade nord-ouest. 93050336X

Le gabarit des bâtiments traditionnels en R+2 ou R+3 (dont combles aménageables) est récurrent, le traitement varié des prolongements extérieurs (balcons, coursives, loggias voûtées ou non...) anime les volumes relativement simples et les façades principales



Sauze du Lac



Pontis



Sauze du Lac



Sauze du lac



Sauze du Lac



Sauze du Lac



Pontis

Prolongements extérieurs des constructions locales (épaisseurs, jeux d'ombres et de lumière)

C'est l'importance de la simplicité du volume que l'on remarque d'abord : un parallépipède rectangle, en général, surmonté de grands combles et d'une toiture à deux versants principaux dont la pente est très forte (60 à 100 %).

Cette toiture comporte parfois une croupe et/ou de grandes lucarnes fenières appelées "demoiselles", plus ou moins importantes selon les vallées...

Volume important car la maison regroupe sous son toit les principales fonctions de l'exploitation agricole : étable, logis, grange...

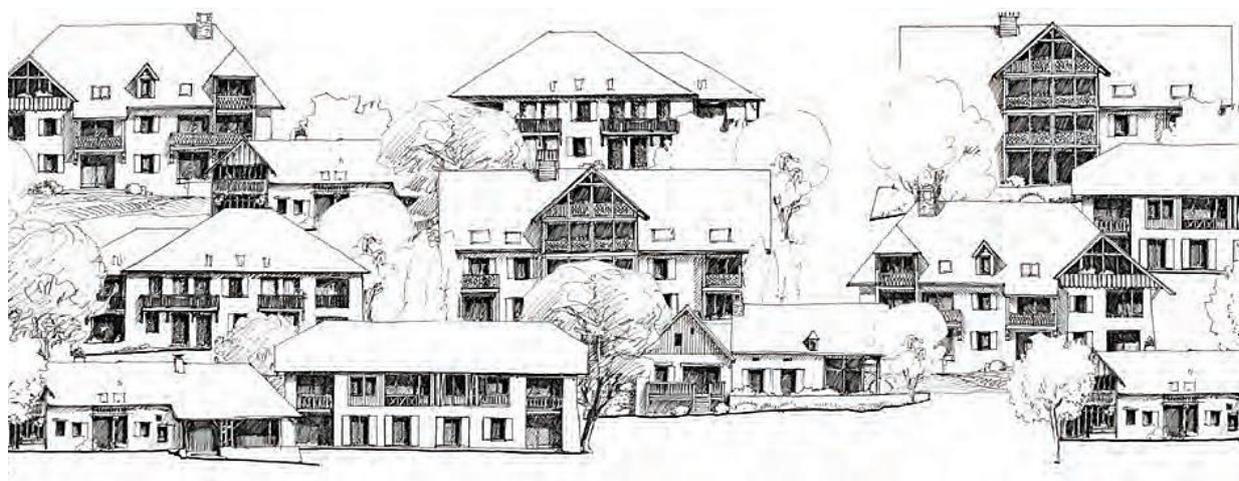
Ce volume de base est parfois complété par des appentis...

Si la forme générale du volume ne change guère selon les vallées, la taille des maisons varie selon la richesse du terroir.

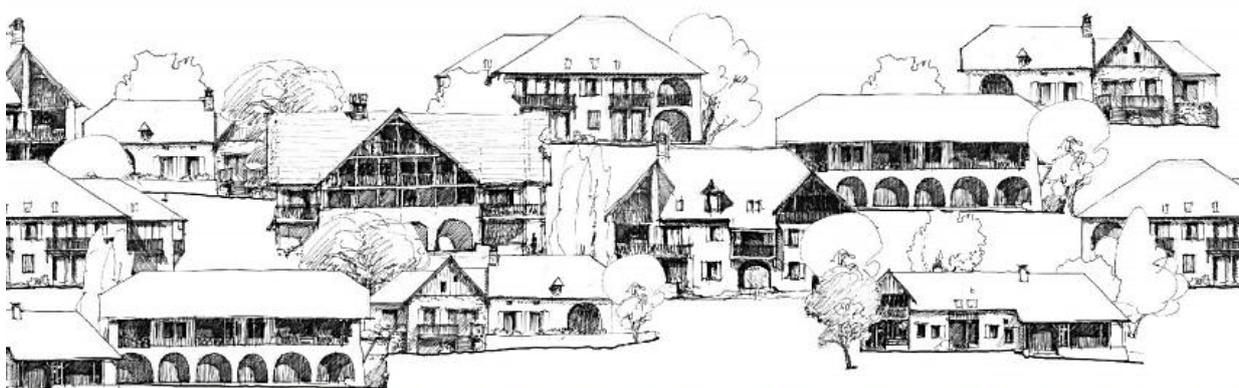
Seul l'emplacement de la construction a été terrassé manuellement...

Les matériaux naturels assurent l'homogénéité du bâti et une intégration naturelle dans le paysage que renforce l'environnement végétal immédiat.

Sources : **Habiter la montagne** – Roger Izoard, Parc National des Ecrins, 1987.



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 gigantisme.



Les Orres (Embrunais), réinterprétation du "référentiel architectural" local



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

1.4. Un hameau nouveau intégré à l'économie locale (communale et territoriale)

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.

2. Evolution du règlement de la zone AUta

Les prescriptions du règlement de la zone AUta complètent les orientations énoncées dans le dossier 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les évolutions liées à la modification sont limitées et concernent essentiellement la répartition des types d'habitation afin de laisser plus de souplesse économique au programme immobilier.

Les principales dispositions du règlement concernent :

- La vocation de la zone,
- Le conditionnement de son ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 12.000 m² de surface de plancher,
- La mixité (relative) des activités autorisées afin de permettre une "vie de village".

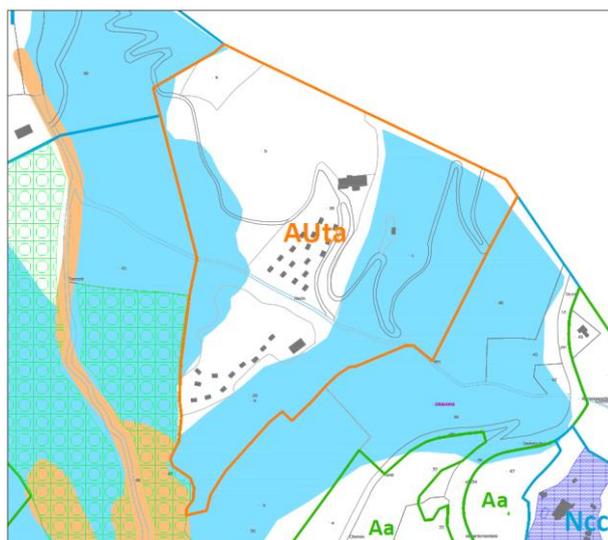
Les modifications concernent :

- L'article AUta 2 - **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières** :
Les destinations et sous-destinations des constructions autorisées sous conditions sont précisées conformément à l'arrêté ministériel du 10/11/2016, modifié par l'arrêté du 31/01/2020.
- L'article AUta 10 - **Hauteur maximum des constructions** :
Un complément est apporté concernant la marge de tolérance de hauteur en rapport avec les objectifs d'efficacité énergétique, conformément à l'article L.153-5 du Code de l'Urbanisme.
De même, une tolérance de hauteur est proposée pour les installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables.
- L'article AUta 11 – **Aspect extérieur des constructions** :
Des dispositions complémentaires pour l'intégration des constructions dans le site sont apportées concernant l'implantation des constructions, l'aspect (harmonie colorée) des couvertures et des façades.

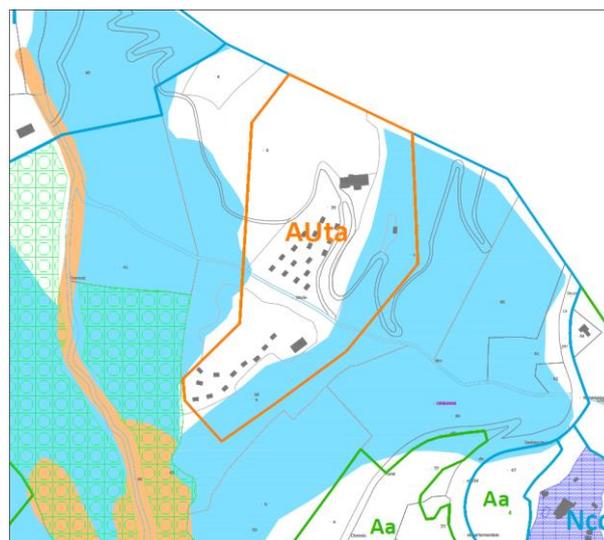
3. Réduction de la zone AUta

La modification de l'OAP s'accompagne par une réduction de la zone AUta, et ce afin de coller au mieux à l'OAP. La zone initialement prévue d'une surface de 15,3 ha est réduite quasiment de moitié.

■ Modifications graphiques



AVANT Modification
Zone AUta (15,3 ha)



APRES modification
Réduction de la zone AUta (7,9 ha) au profit de la zone Nn

La modification de zonage consiste en une réduction de la zone AUta pour une surface totale de 7,9 ha (réduction de 7,4 ha) afin de coller au plus près du projet qui est plus qualitatif tout en réduisant les impacts environnementaux et paysagers.

■ Evolution des surfaces

Zones	PLU	M1 PLU	Différence	
Zones d'habitat				
Urbanisation existante	10,71 ha	10,71 ha	0,00 ha	
Urbanisation future	1,86 ha	1,86 ha	0,00 ha	
Total zones d'habitat	12,57 ha	12,57 ha	0,00 ha	1,48%
Zones économiques				
Zone d'activités économiques	4,16 ha	4,16 ha	0,00 ha	
Activités sportives, touristiques et de loisirs	19,10 ha	19,10 ha	0,00 ha	
Zone touristique future	15,31 ha	7,90 ha	-7,41 ha	
Total zones économiques	38,57 ha	31,16 ha	-7,41 ha	3,67%
Zones agricoles				
Hors habitat et activités diffuses	213,83 ha	213,83 ha	0,00 ha	
Total zones agricoles	213,83 ha	213,83 ha	0,00 ha	25,19%
Zones naturelles				
Hors habitat et activités diffuses	584,03 ha	591,44 ha	7,41 ha	
Total zones naturelles	584,03 ha	591,44 ha	7,41 ha	69,66%
TOTAL GENERAL	849,00 ha	849,00 ha	0,00 ha	

La zone AUta est réduite de 7,41 ha. La surface est rétrocédée à la zone Nn.

C. Contenu du dossier

Le dossier de Modification n°1 du PLU comprend :

- Le présent rapport explicatif,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Le règlement,
- Un extrait de plan de la zone AUta.