

# 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

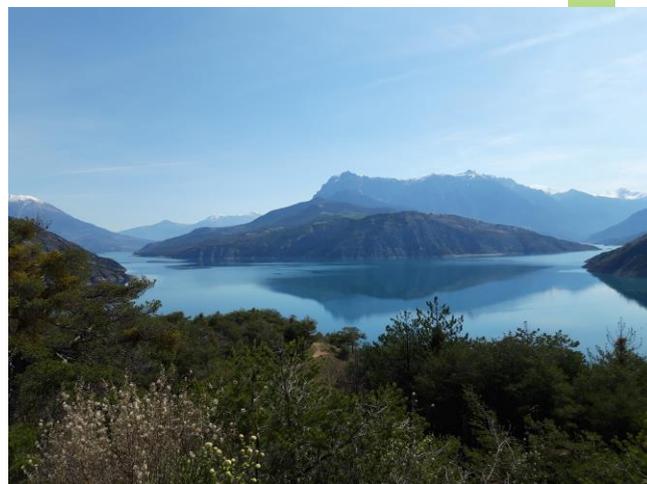
Révision générale du : 13 Novembre 2015

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](mailto:contact.eurecat@gmail.com)



---

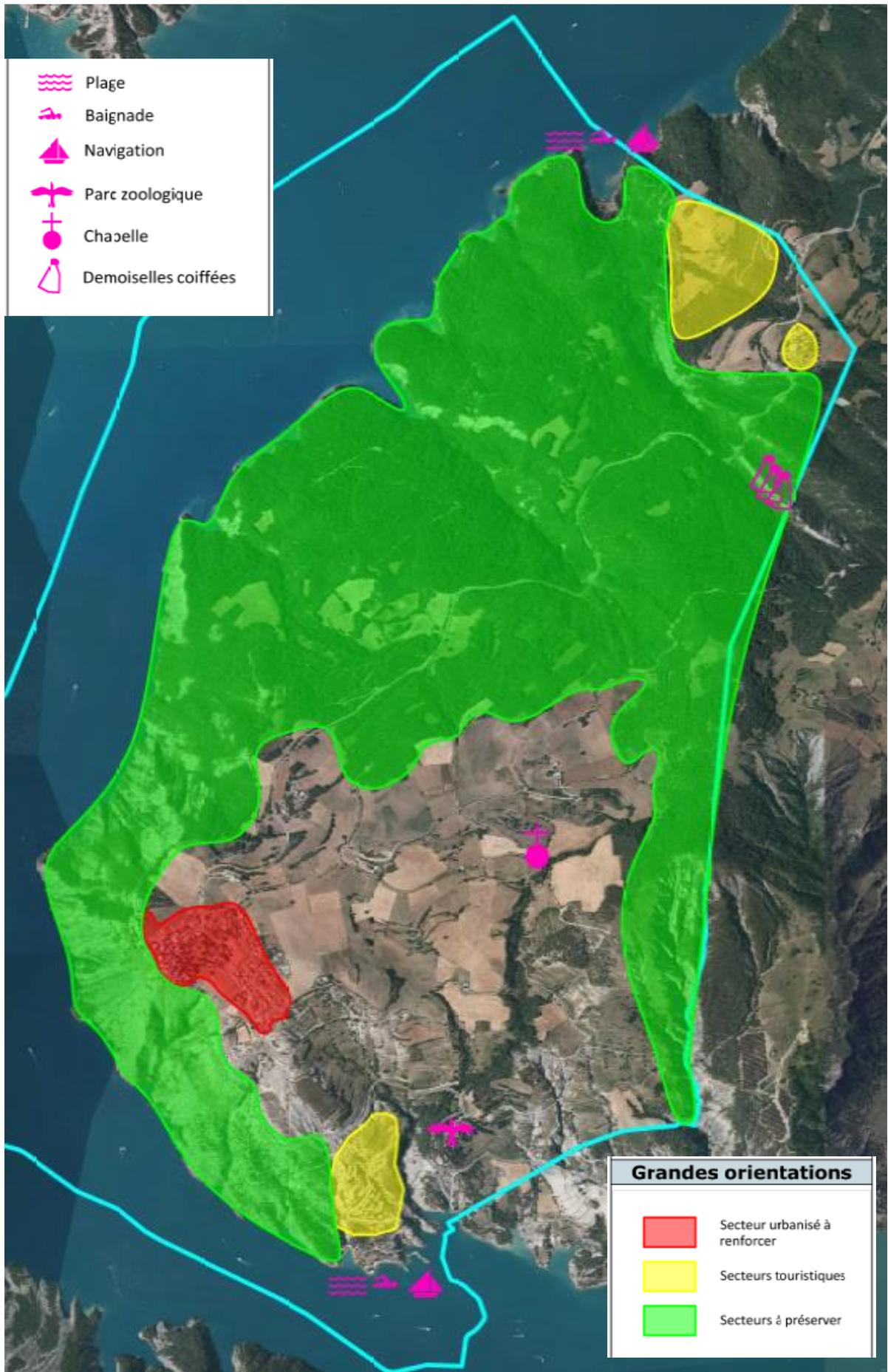
# Sommaire

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

---

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

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



---

# Les orientations générales relatives à l'aménagement

1

Les grandes orientations spatiales du PLU consistent à :

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

**L'urbanisation** est :

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

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

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

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

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



# Les secteurs d'aménagement

2

## Secteurs et conditions de réalisation

Les secteurs concernés sont les suivants :

N°	Secteur	Localisation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	Densité minimum (Nb de logements ou m <sup>2</sup> )
----	---------	--------------	------------------------	----------------------------	--

### *Habitat du type centre de village ancien*

	Ua 2	Belvédère	0,38	0,26	4
--	------	-----------	------	------	---

### *Habitat périphérique*

1	AUba	Secteur Est	0,50	0,45	6
2	AUba	Sous la mairie	0,71	0,59	8
3	AUba	Près du cimetière	0,35	0,35	4
4	AUba	Sous le village	0,30	0,30	4

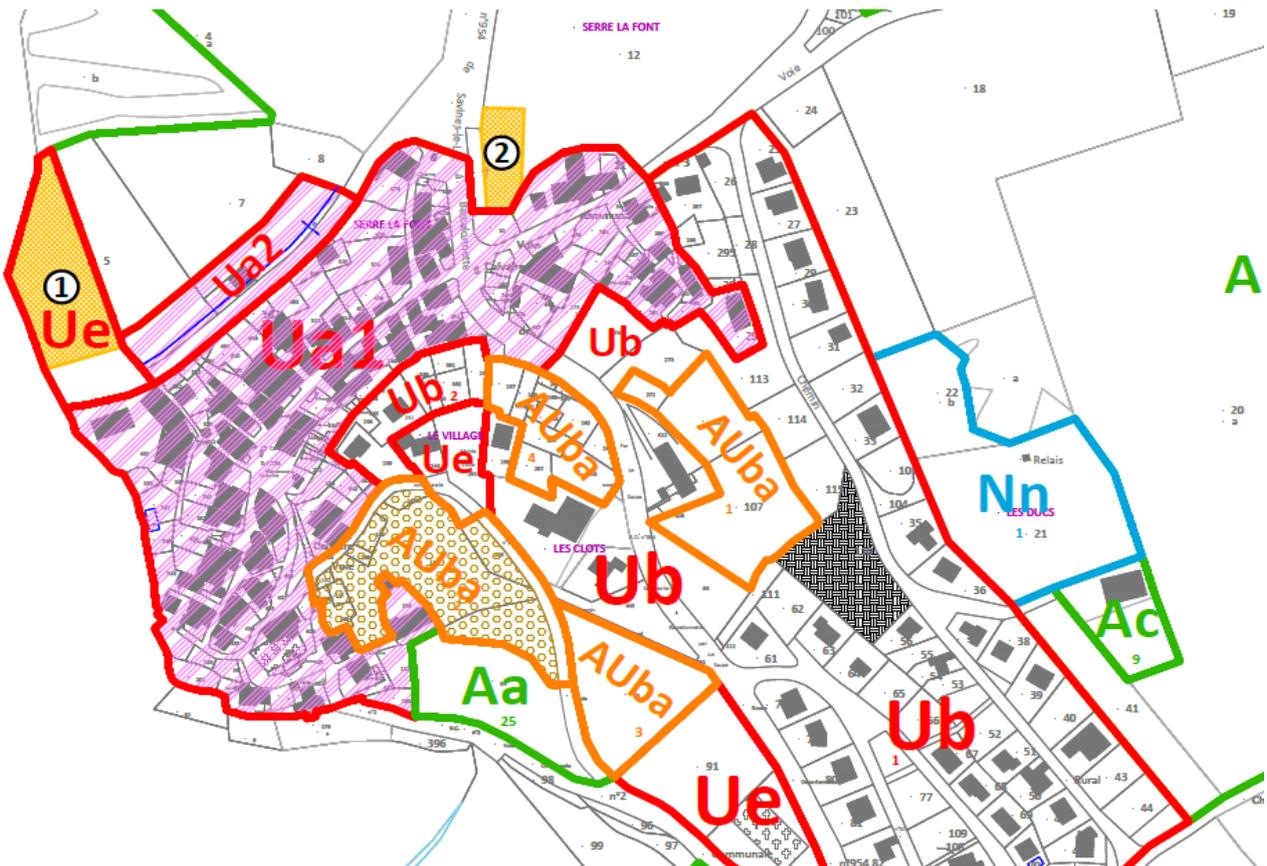
### *Accueil touristique*

1	AUta	Foreston	15,31	15,31	> 18 000 m <sup>2</sup>
1	AUta	Foreston	7,90	5,50	< 12 000 m <sup>2</sup>

La densité minimum des zones AUba est calculée sur la base d'un logement par tranche de 800 m<sup>2</sup> par unité foncière et dépend des caractéristiques physiques des terrains.



Source GEOPORTAIL



(Cf. illustration en face)



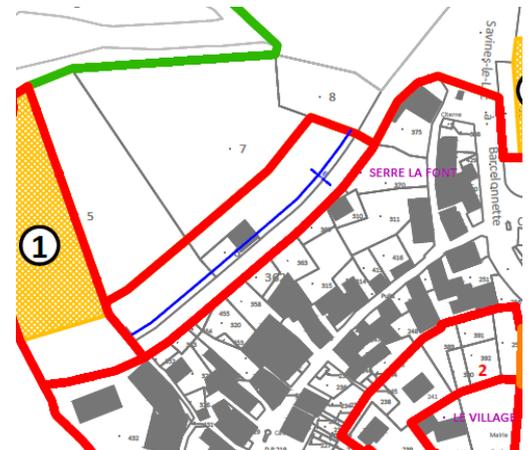
## Secteur Ua2

### Problématique

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

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

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



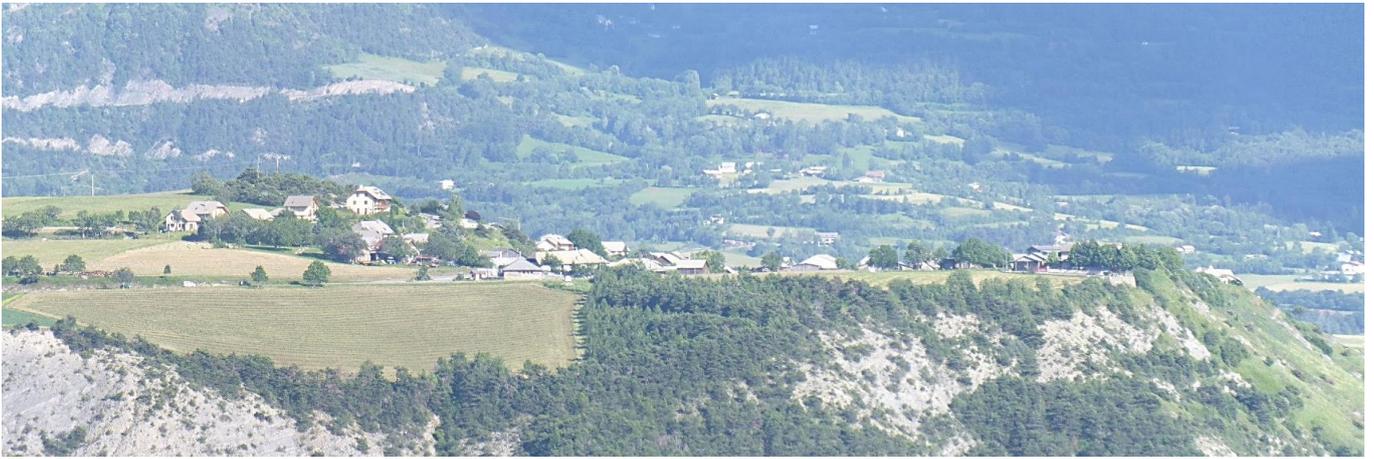
Sur le plan écologique, il n'y a pas d'enjeu particulier.

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

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

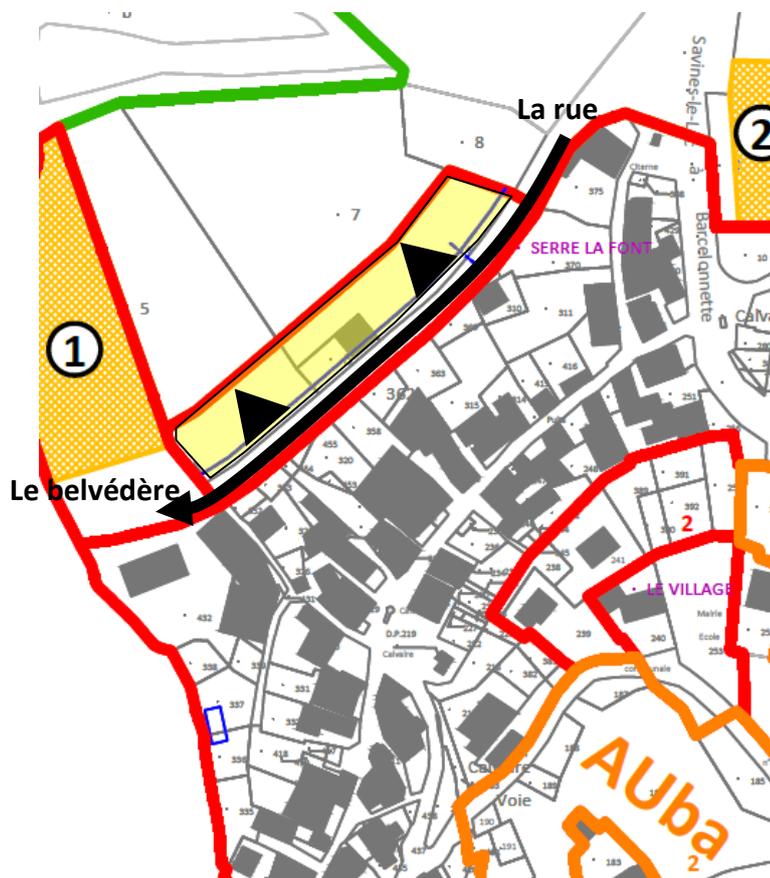
L'aménagement doit tenir compte :

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



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

### Orientations retenues :



### Principes d'aménagement

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

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

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

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

### Conditions de réalisation

Le nombre minimum de logements est fixé à 4, sur la base d'un logement par tranche de 800m<sup>2</sup> de terrain disponible.

Les caractéristiques architecturales seront celles de la zone Ua.

## Secteur AUba n°1

### Problématique

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

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

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

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

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

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



sur

L'aménagement doit tenir compte :

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



### Orientations retenues



### Principes d'aménagement

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

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

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

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

### Conditions de réalisation

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

Le nombre minimum de logements est fixé à 6, sur la base d'un logement par tranche de 800m<sup>2</sup> de terrain disponible.

## Secteur AUba n°2

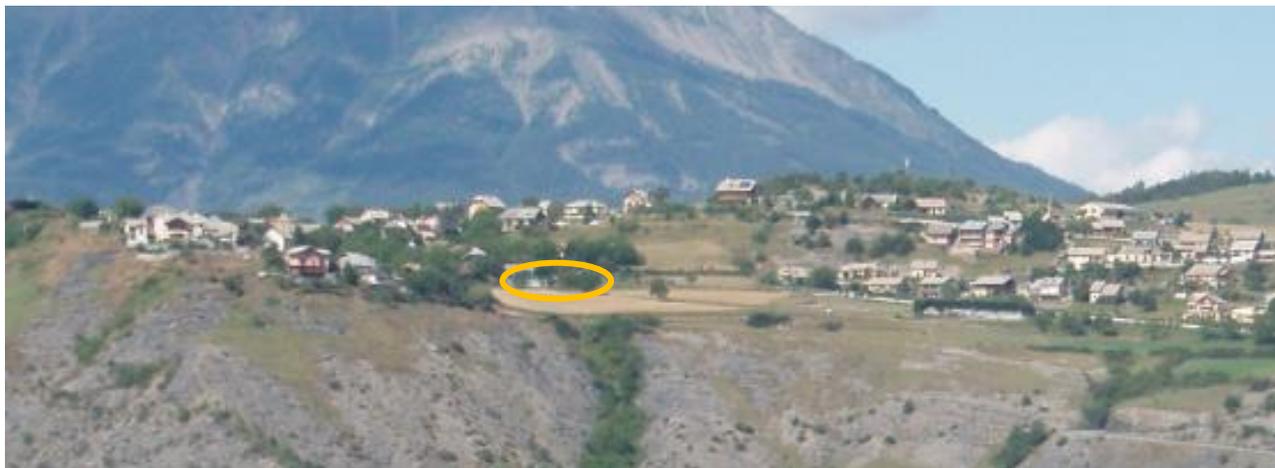
### Problématique

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



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

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



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

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

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

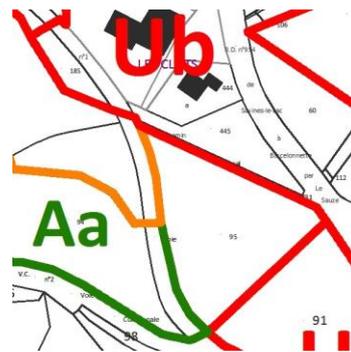
Sur le plan fonctionnel, l'ensemble du secteur est accessible depuis le VC1 et depuis le pied de l'église. L'aménagement doit tenir compte :



## Secteur AUba n°3

### Problématique

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



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

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



En vision proche, le point de vue furtif



depuis la RD954 est intéressant sur l'église et la vieille ferme dans son bouquet d'arbres. Plus à droite, le paysage est beaucoup moins sensible.

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

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

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

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

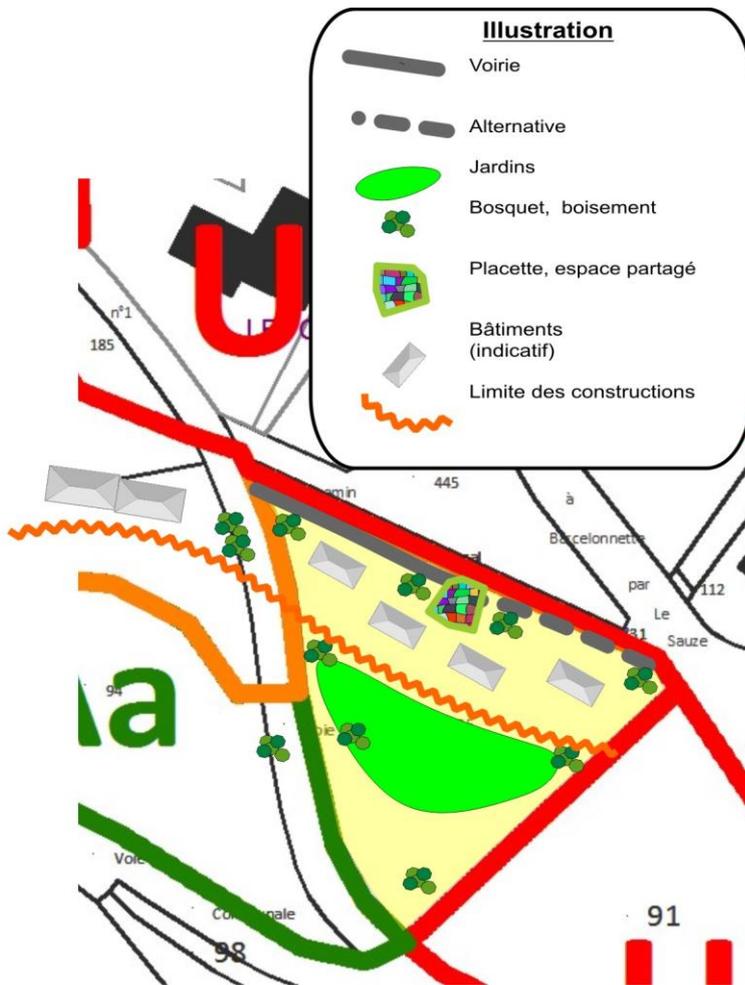
L'aménagement doit tenir compte :

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



### Orientations retenues

## Principes d'aménagement



Pour limiter l'impact paysager, les constructions empièteront le moins possible sur la partie basse du secteur. Celle-ci sera consacrée aux jardins

On limitera la circulation automobile en prévoyant une seule desserte (non traversantes), de préférence à partir de la VC1.

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

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

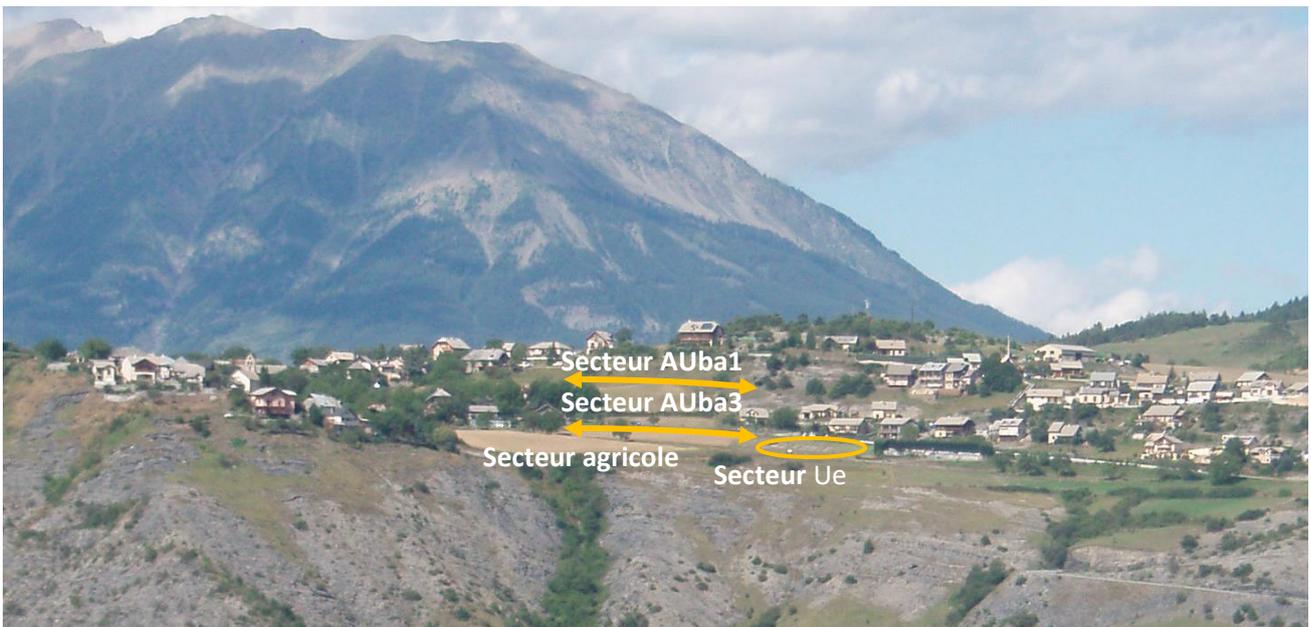
Des boisements seront créés sous forme de haies ou de bouquets d'arbres en s'inspirant de ceux existants à proximité.

## Conditions de réalisation

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

Le nombre minimum de logements est fixé à

4, sur la base d'un logement par tranche de 900m<sup>2</sup> de terrain disponible.



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

## Secteur AUba n°4

### Problématique

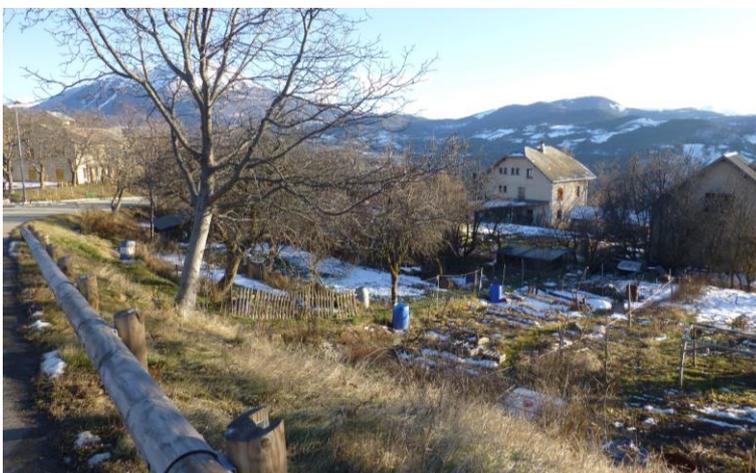
Il s'agit d'un secteur de jardins potagers, de pente relativement faible, situé sous le vieux village. Il est délimité au Nord par la RD 954 et jouxte un secteur d'équipements publics (mairie).



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

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

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



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

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

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

L'aménagement doit tenir compte :

- de la cohérence avec l'urbanisation proche



### Orientations retenues



## 2 - Le Foreston (*Coste bayle*)

### Zone AUta

#### Préambule

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

Ne sont donc reproduits ici que les éléments concernant l'aménagement.

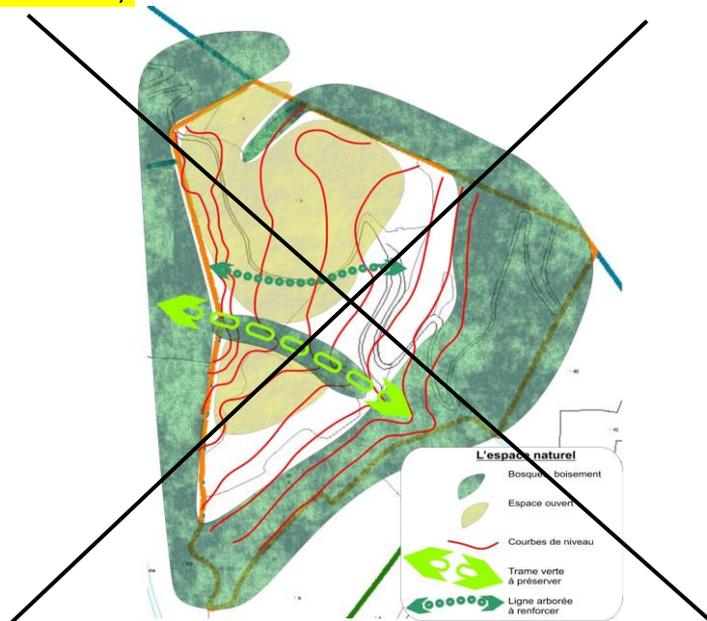
Les orientations d'aménagement du site résultent essentiellement de l'analyse paysagère et environnementale du site croisée avec la nécessité de prévoir un projet de taille suffisante pour qu'il soit un lieu de vie et pour permettre son équilibre financier dans le temps.

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

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

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

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



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

Quatre secteurs peuvent les recevoir, avec deux typologies différentes :

- Au nord Est du site, la topographie correspond à un promontoire, de pente assez mesurée. L'urbanisation peut s'y développer autour d'un noyau central, "cœur de hameau" : c'est le "chef lieu" du projet. Il peut logiquement accepter des équipements communs et recevoir des bâtiments de taille plus importante qu'ailleurs ;
  - Les trois autres localisations, au Sud, au Centre et au Nord, correspondent, avec un relief plutôt concave, à des organisations plus linéaires, soit selon les courbes de niveau, soit en escalier, pour faciliter les vues dominantes vers le Lac. Il convient, pour ces secteurs, d'appuyer l'urbanisation soit sur une rupture de pente, soit sur une lisière, pour lui donner une cohérence paysagère.
- Les équipements publics peu valorisants comme une partie des parkings pourront avantageusement être dissimulés à l'arrière des constructions, (à l'opposé du Lac), ce qui n'empêche pas bien sûr un traitement soigné de ces espaces.



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

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

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

## Problématique

### Le projet de modification du PLU

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

En effet, le programme immobilier de 2015 a été largement revu à la baisse en termes de surface de plancher (suppression d'environ 6 000 m<sup>2</sup>, passant ainsi d'environ 18 000 m<sup>2</sup> à 12 000 m<sup>2</sup>), reconfiguré en profondeur, tendant notamment à sensiblement réduire son impact sur les espaces naturels et le paysage.

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

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

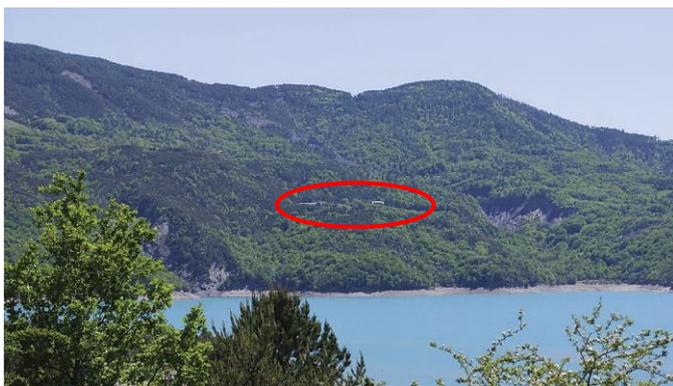
Les équipements constituent des polarités structurantes et renforce la convivialité.

### Le contexte local (rappel)

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

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

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



*Vue du site depuis la rive opposée Nord*



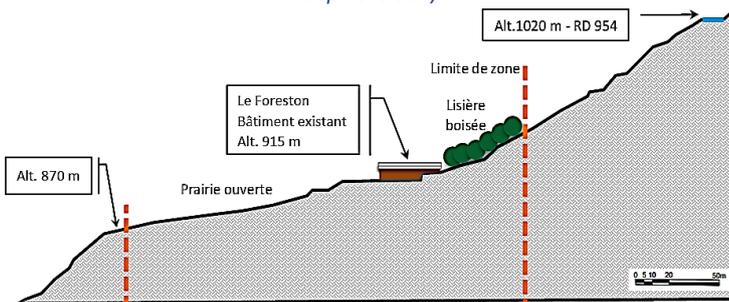
*Vue du site depuis la rive opposée (Sud - Les Hyvans)*

La position surplombante de ces "terrasses" glaciaires, en balcon sur le lac en fait un espace sensible d'un point de vue paysager car perceptible depuis le lac et la rive opposée principalement (perceptions lointaines),

sans pour autant en faire un "espace proche du rivage" au sens de la loi Littoral (art. L.121-2 du Code de l'Urbanisme et 321-2 du Code de l'Environnement). La densité de la végétation du versant et alentour du site constitue un écrin prégnant et filtre les perceptions lointaines.



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

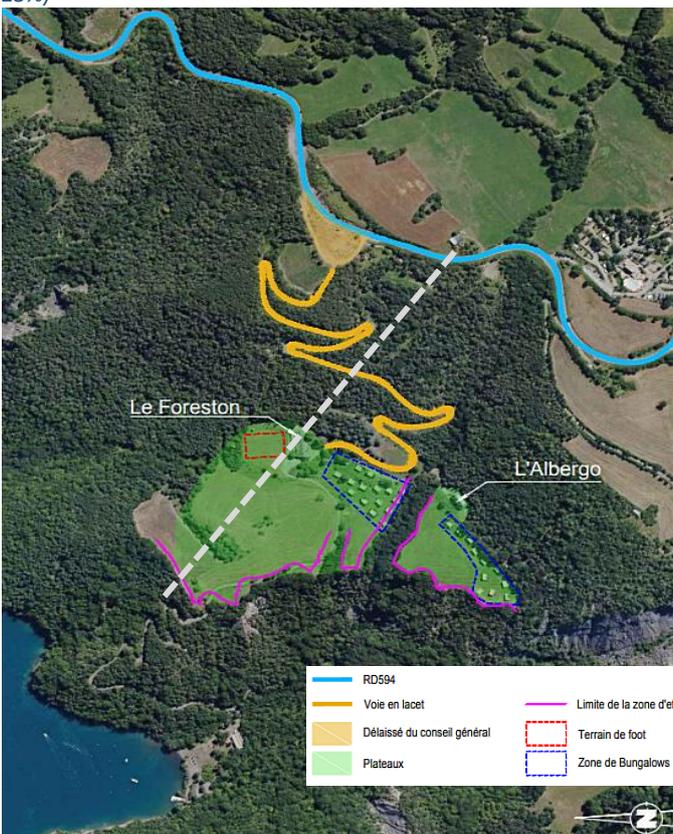


Coupe longitudinale (Est-Ouest) de principe sur le site (pente moyenne 23%)

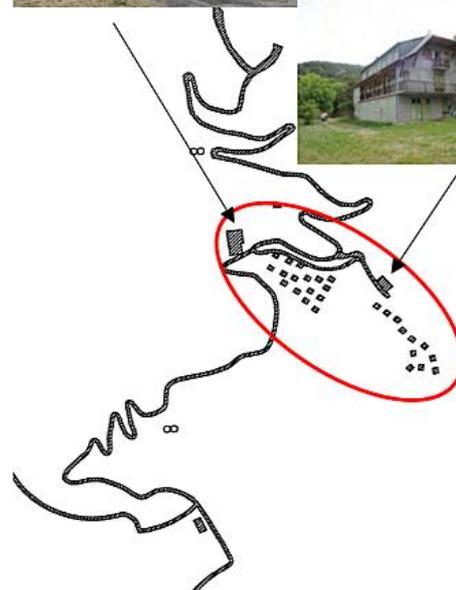
Site du Foreston -- Zone A.Uta modifiée



Vue aérienne - Sca IGN Géoportail, 2018



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

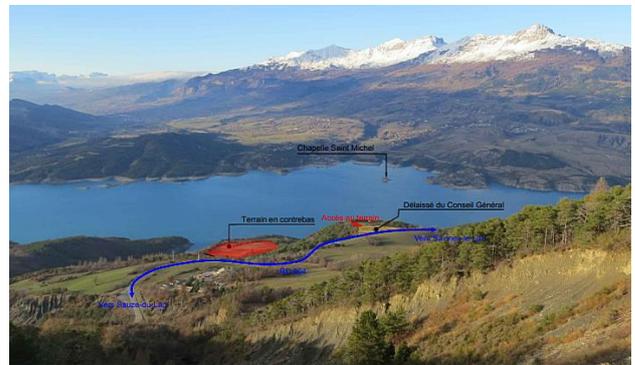




*Sur le site, une prairie agricole ouverte offre une vue dégagée sur le lac (prairie Nord-Est en partie haute)*



*Vue depuis le bâtiment existant du "Foreston"*



*Vue du site depuis l'amont*

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



*Vue du site depuis les hébergements existants*



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

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



Dégagement sommital



Grande prairie basse



Bâtiment Nord



Corridor boisé entre les deux prairies hautes



Plage



Route forestière basse



Plage



Bâtiment Sud



Petite prairie habitée haute

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



*Centre de vacances SHELL en 1974*



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

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

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

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

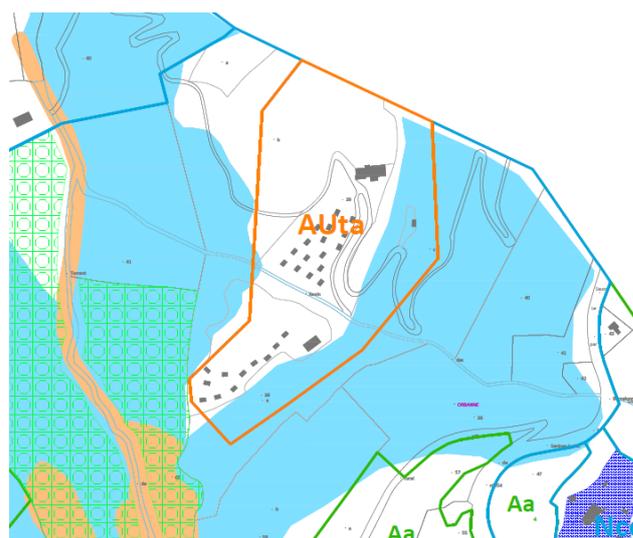
Il n'y a **pas de valorisation sylvicole** du site. La qualité du bois (pinède au Nord-Est et mélange de feuillus et conifères au Sud-Ouest) n'offre pas cette possibilité sauf en bois de chauffage. Mais ces boisements ont un intérêt écologique et paysager.

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

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



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



Risque présumé de glissement (bleu ciel) – Cf. CIPTM 05

## Orientations retenues

### Exigences économiques et sociales

Les principaux objectifs socio-économiques du projet sont :

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

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

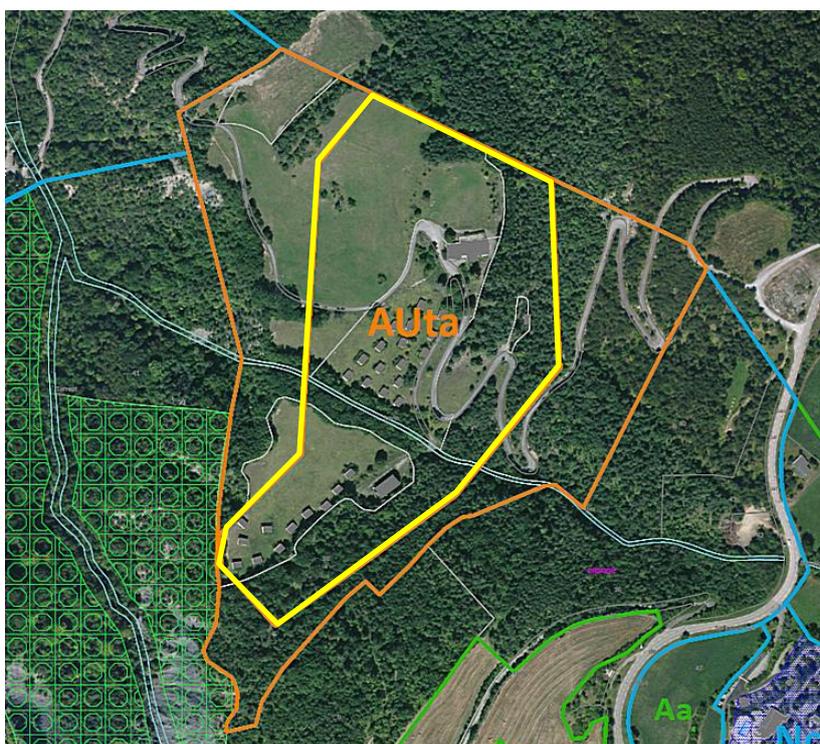
**Située en discontinuité des parties urbanisées de la commune**, la zone AUta doit être urbanisée sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (HNIE) conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit par conséquent de porter une attention particulière aux objectifs de qualité paysagère, urbaine et architecturale de la zone.

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

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

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



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

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

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

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

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Concernant la modification stricto sensu, on retiendra que :

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

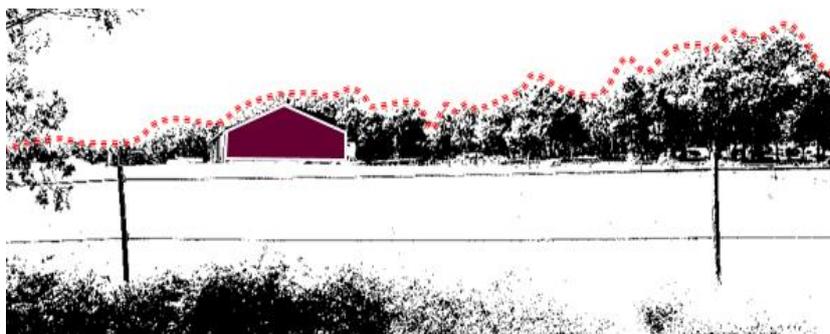
### Exigences en termes d'Intégration au site

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

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

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

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



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

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

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

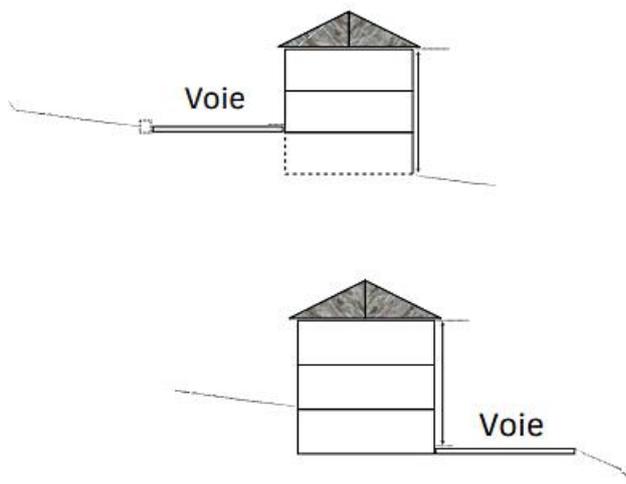
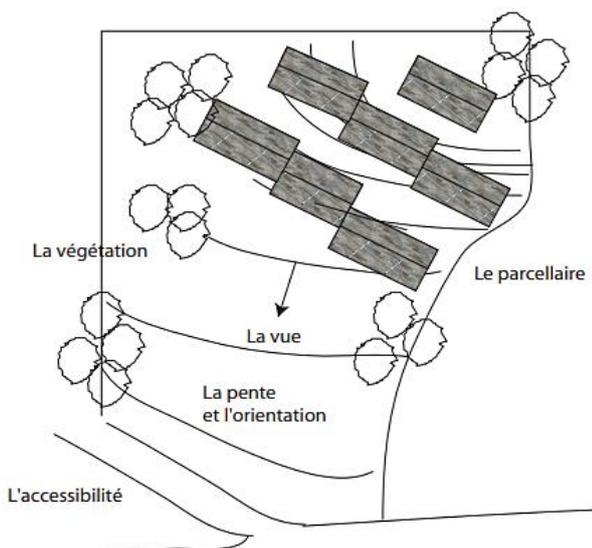
Exigences en termes d'Implantation/organisation spatiale, de qualité urbaine

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

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

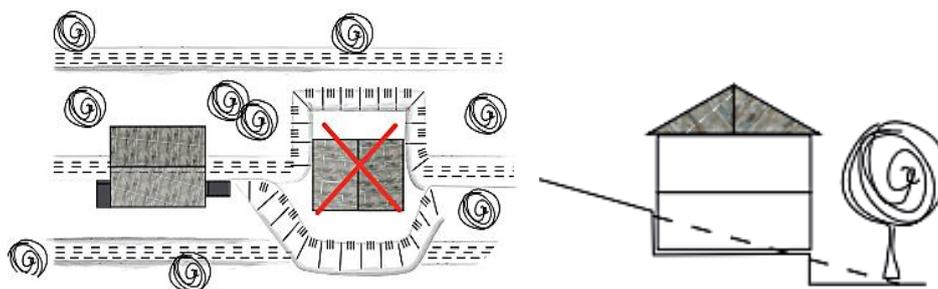
L'implantation perpendiculaire à la pente des volumes bâtis (long-pan ou faîtage en travers de la pente ou parallèle aux courbes de niveaux) permet d'optimiser les terrassements (profondeur d'assise limitée) et mouvements des terres (déblais/remblais) et de limiter les vis-à-vis des logements.

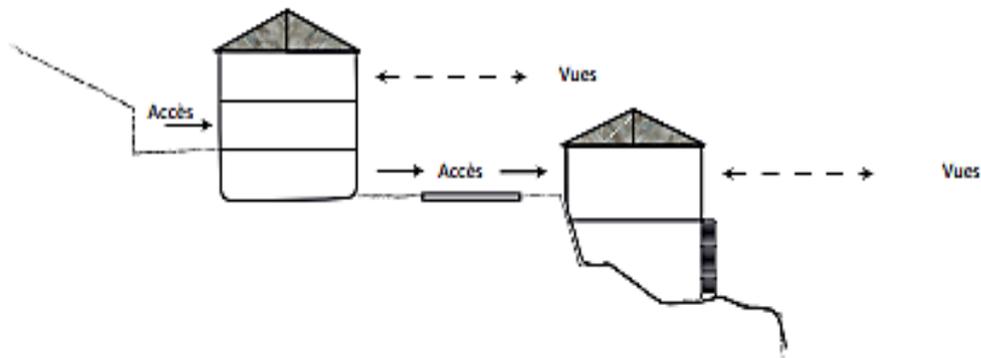
*S'il fallait définir un habitat type des hameaux d'altitude du Pays S.U.D., celui-ci serait implanté à l'adret, bâti en longueur, parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux, encastré dans la pente avec la façade principale face à l'aval. La hauteur de la construction serait de 3 niveaux avec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



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

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





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

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

### Exigences en termes de qualité architecturale

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

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

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



Crots



Embrun



Sauze du Lac

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



Tuiles Béton aux Orres



Tuiles Brunes à Sauze du Lac



Bardeaux bois à Pontis

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

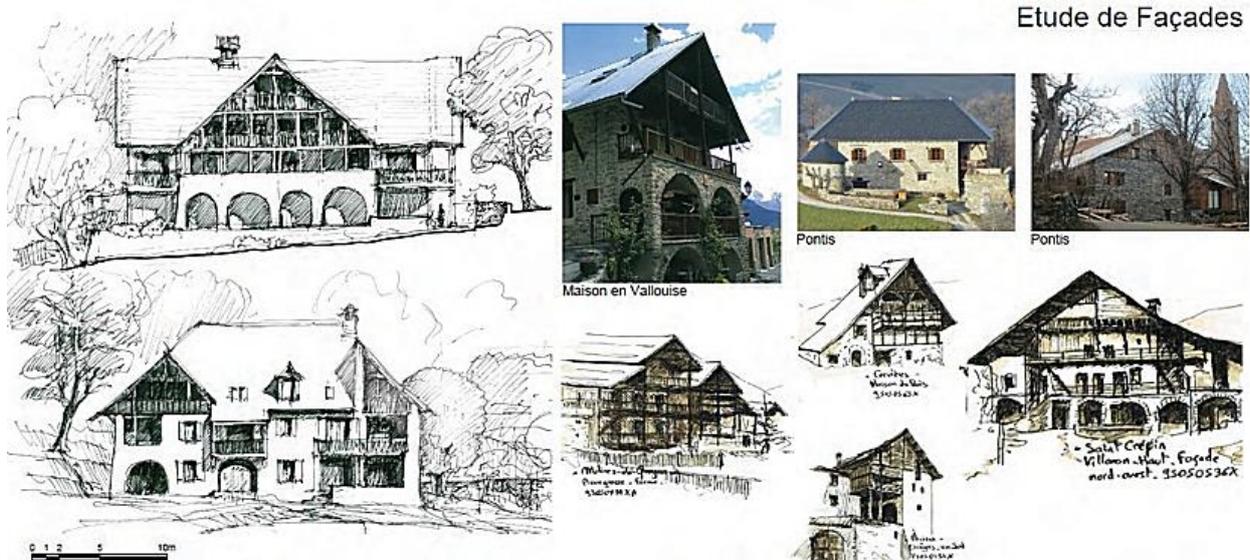


En aval de la rivière et aux alentours du barrage de Serre-Ponçon, les reliefs sont composés de calcaire tithonique et de marnes noires. Ces sédiments marins se sont accumulés aux ères secondaire et tertiaire et forment l'autochtone (terrains qui n'ont pas subi de déplacement latéral). Ces couches furent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

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

L'unité générale du projet sera notamment assurée par l'homogénéité des toitures/couvertures.  
 Les constructions anciennes d'intérêt patrimonial seront sauvegardées et notamment les bâtiments Nord et Sud.

Références architecturales : relevés d'architecture en Pays S.U.D. et environs (Hautes-Alpes & Alpes de Haute-Provence)...



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



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



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

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

#### Exigences en termes de mixité fonctionnelle et sociale

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

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

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

#### Exigences en termes de prévention des risques naturels

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

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

#### Exigences en termes de qualité environnementale

Les espaces de prairie devront être maintenus ouverts.

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

L'aménagement devra :

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

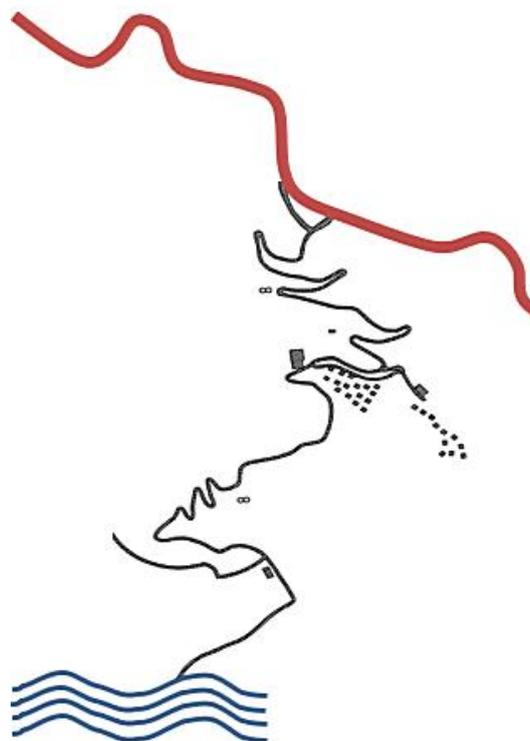
Les défrichements s'ils sont nécessaires, en particulier pour l'abattage des arbres dangereux, seront réalisés d'octobre à janvier, en dehors de la période de présence des espèces nicheuses et des couvées.

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

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

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

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

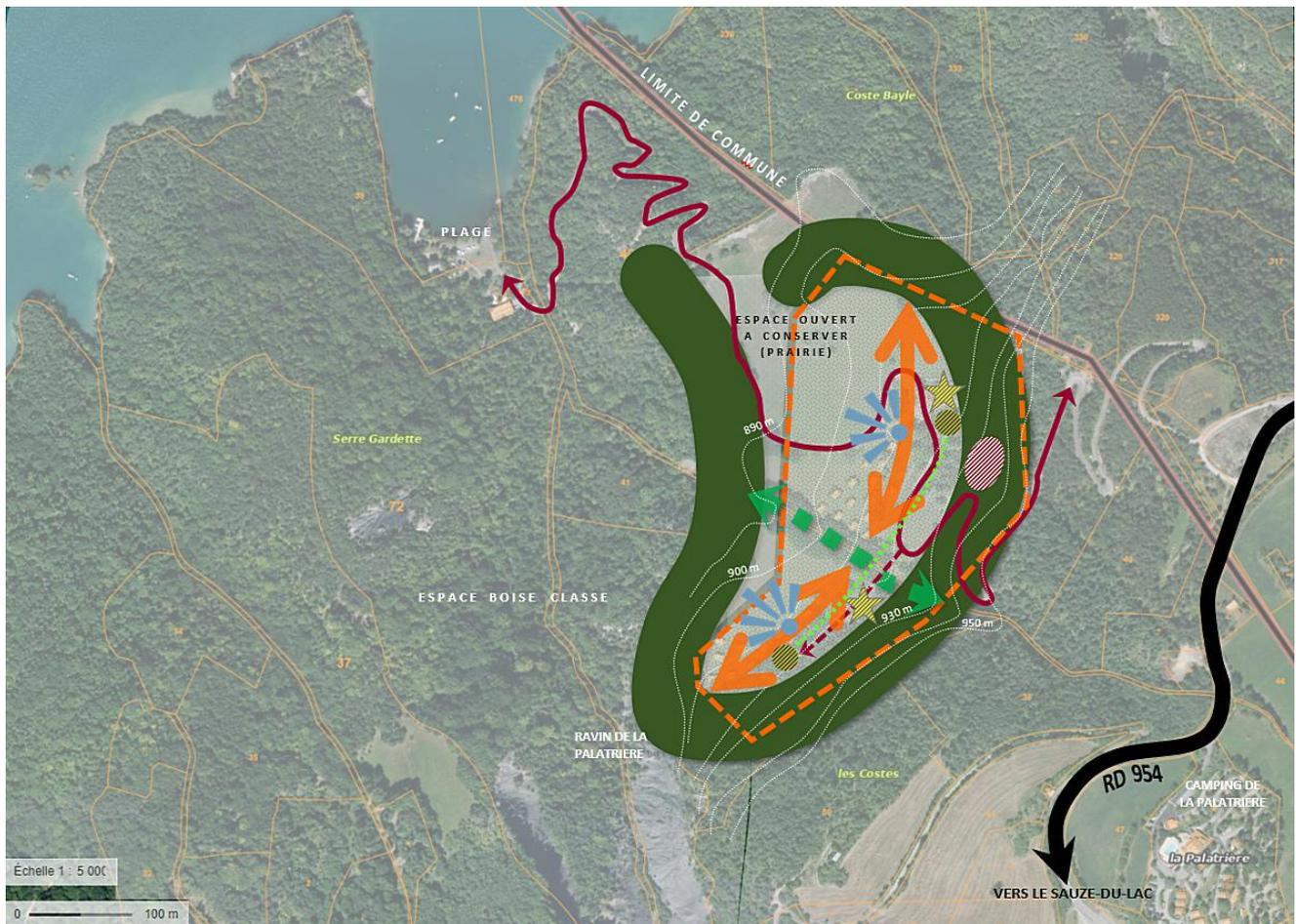


Sur site, les modes doux de déplacement seront privilégiés (cheminements piétons, véhicules/vélos électriques, navette vers la plage ou vers le village).

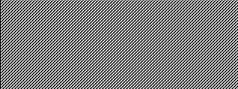
---

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

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



### LEGENDE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SYNTHESE GRAPHIQUE

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