

Plan Local d'Urbanisme

Commune du SAUZE du LAC

Hautes-Alpes

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

PLU initial

Approuvé le : 18 Octobre 2005

Modification simplifiée du : 20 Juin 2014

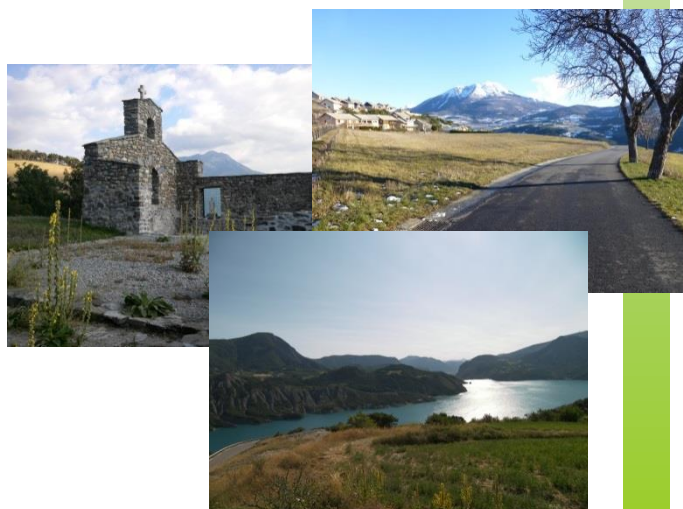
REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du : 22 Octobre 2014

Valérie GRENARD, Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal du : 13 Novembre 2015

Valérie GRENARD, Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES

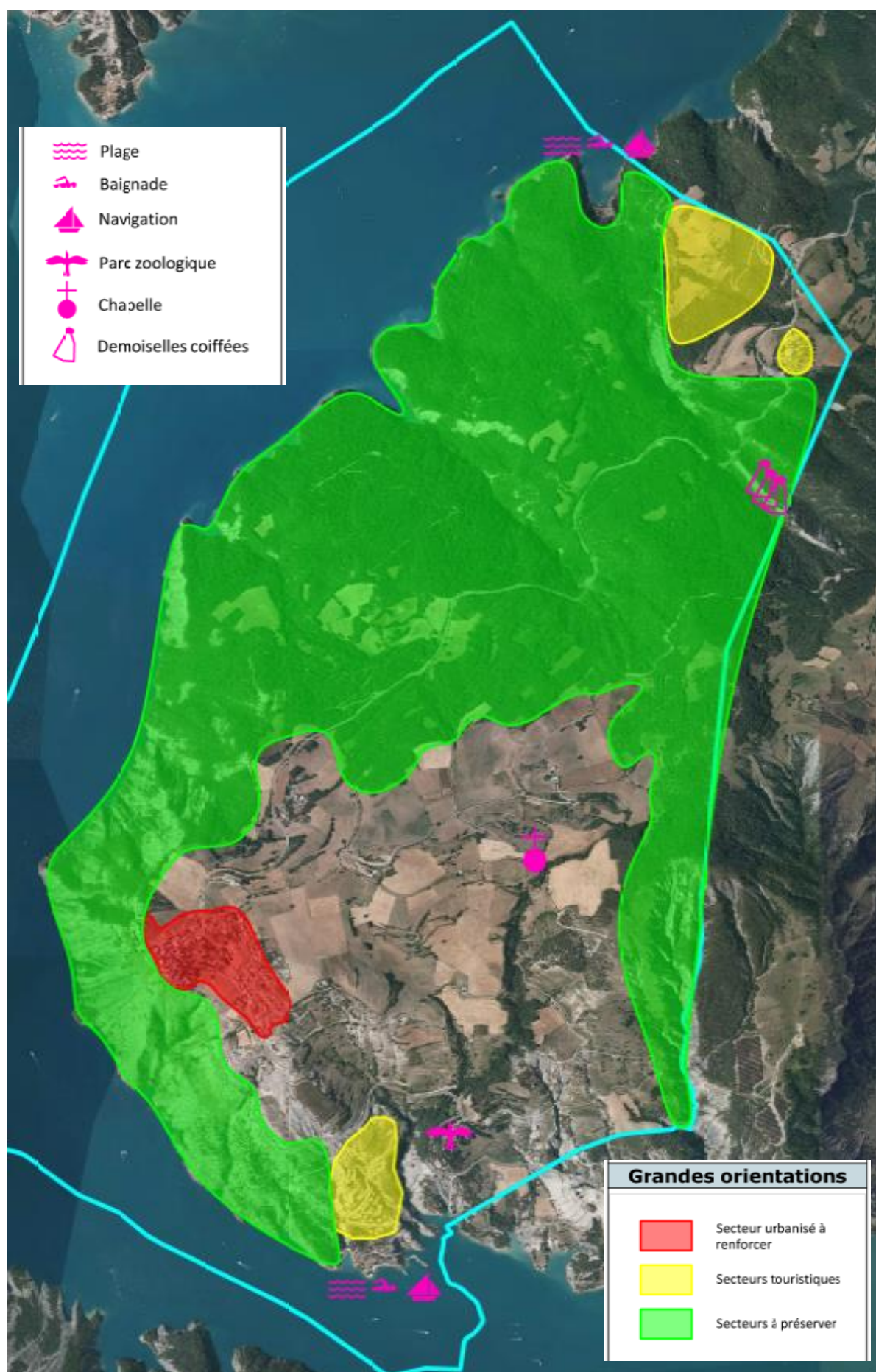


Sommaire

LES ORIENTATIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT	1
LES SECTEURS D'AMENAGEMENT	3
Secteurs et conditions de réalisation.....	3
1 - Le Village	5
Secteur Ua2	5
Secteur AUba n°1	7
Secteur AUba n°2	9
Secteur AUba n°3	11
Secteur AUba n°4	13
2 - Le Foreston	15
Zone AUta.....	15

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 :

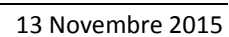
- renforcée au village en utilisant les "dents creuses", en créant des zones à urbaniser quand la surface disponible le permet et en transformant une petite partie de la zone artisanale en secteur d'habitat règlementé
- ouverte à l'accueil touristique dans les secteurs du Foreston et de Port Paint Pierre 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 m²)
----	---------	--------------	------------------------	----------------------------	---

Habitat de type centre de village ancien

	Ua2	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

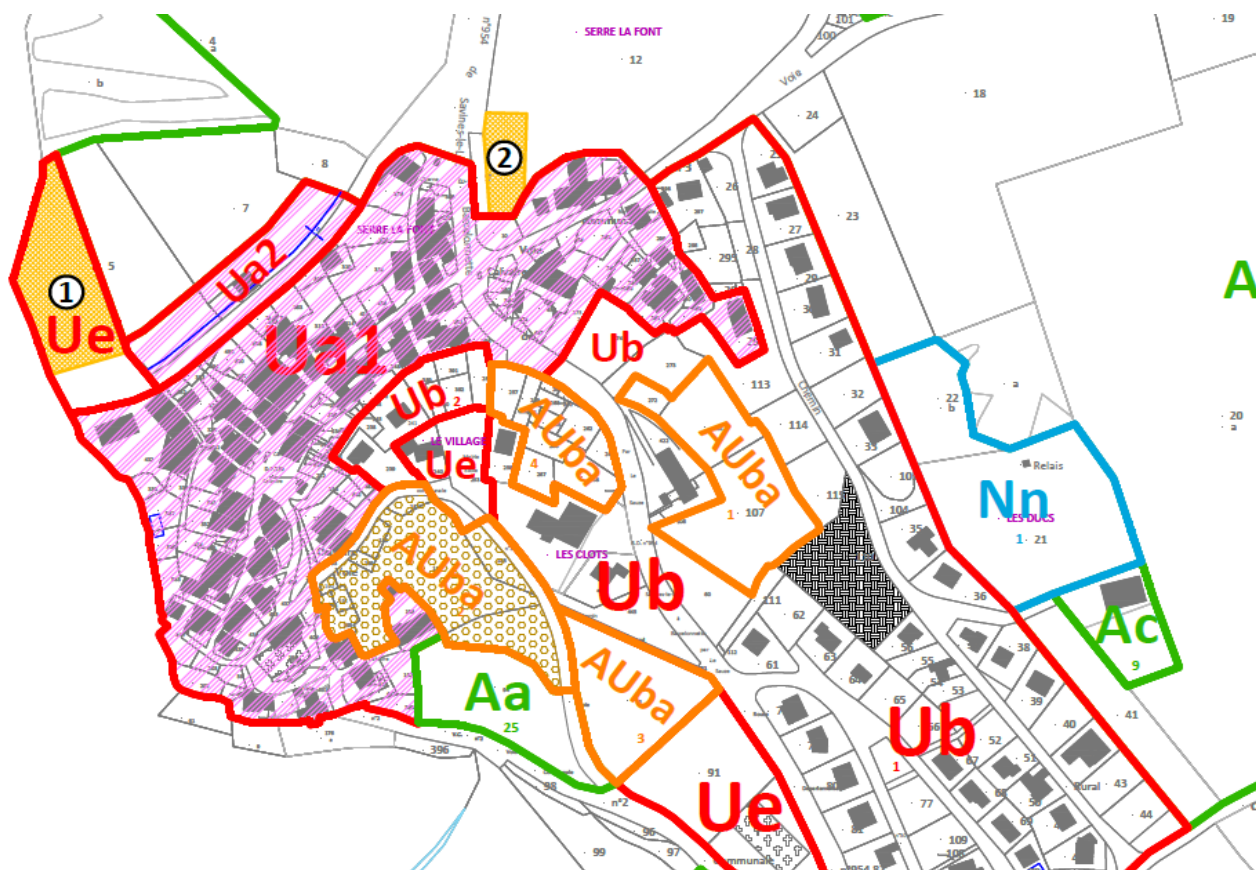
Accueil touristique

1	AUta	Foreston	15,31	15,31	> 12000 m²
---	------	----------	-------	-------	------------

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



Source GEOPORTAIL



1 - Le Village

(Cf. illustration en face)



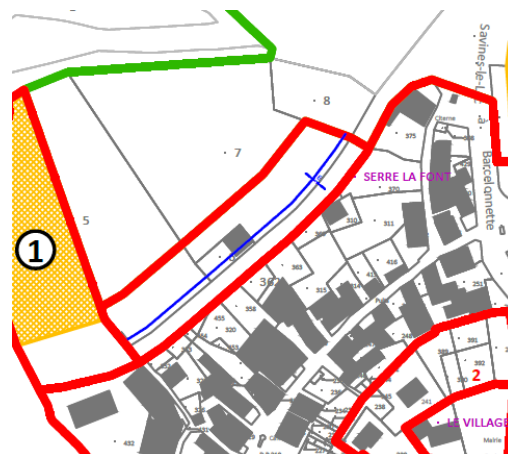
Secteur Ua2

Problématique

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

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

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



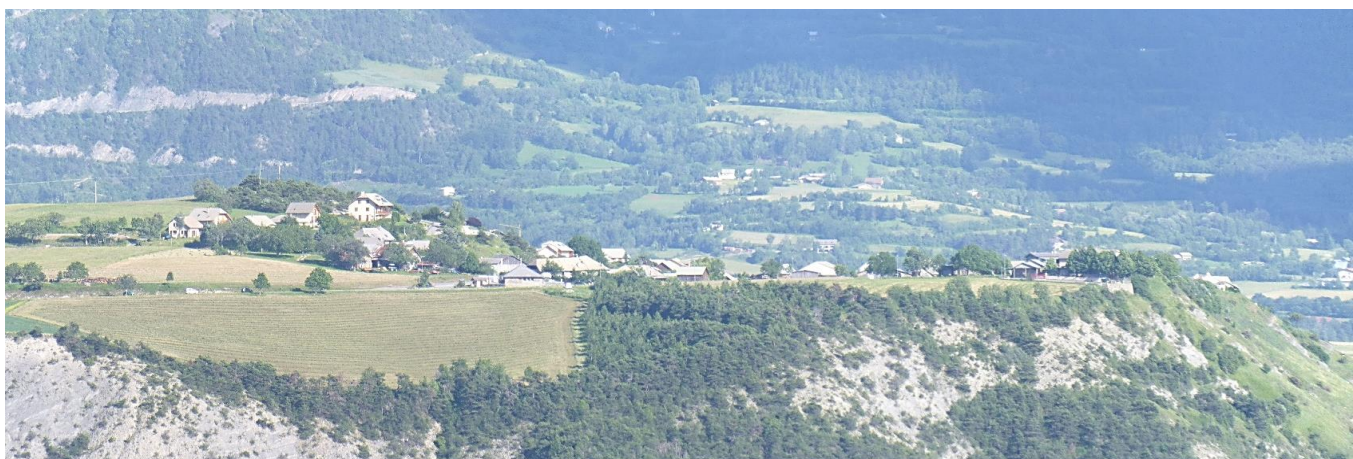
Sur le plan écologique, il n'y a pas d'enjeu particulier.

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

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

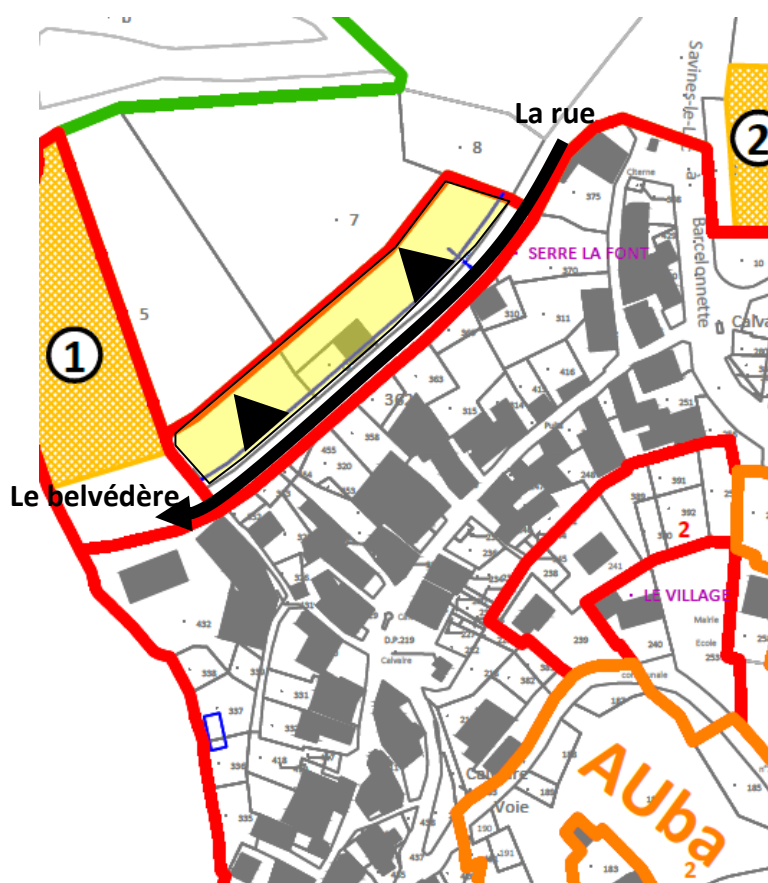
L'aménagement doit tenir compte :

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



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

Orientations retenues :



Principes d'aménagement

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

La faible profondeur du secteur permettra de constituer un front bâti relativement homogène par l'implantation des constructions principales ou par celle des annexes ou encore par celle des clôtures lorsque un espace libre (jardinnet, 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 800m² de terrain disponible.

Les caractéristiques architecturales seront celles de la zone Ua.

Secteur AUba n°1

Problématique

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

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

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

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

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

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



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

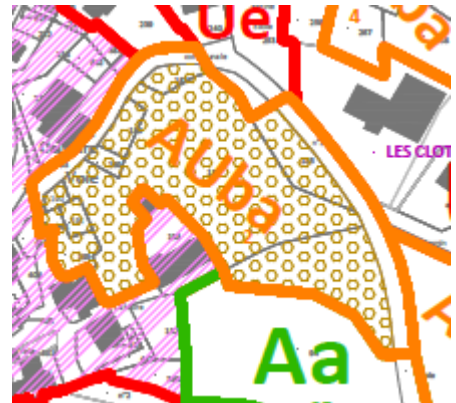
Les constructions et utilisations du sol ne sont admises qu'après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, AFU, ZAC,...).

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

Secteur AUba n°2

Problématique

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



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

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



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

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

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

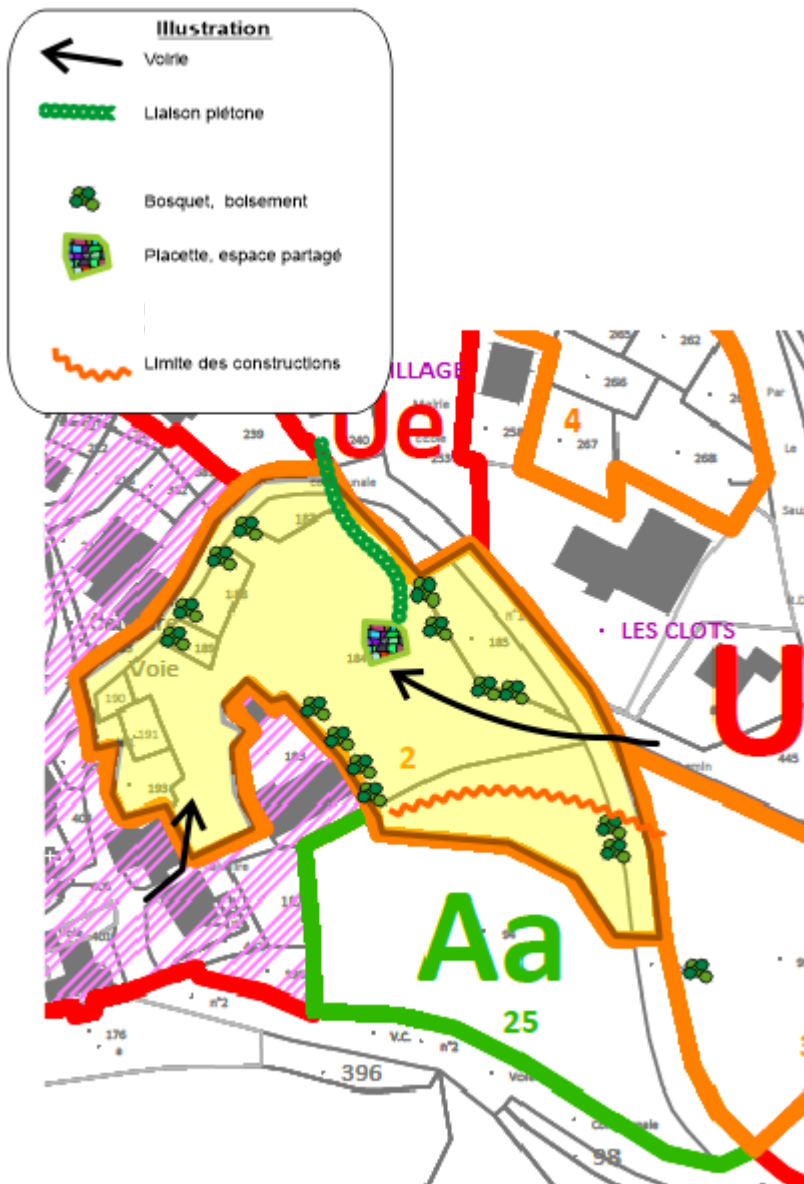
Sur le plan fonctionnel, l'ensemble du secteur est accessible depuis le VC1 et depuis le pied de l'église.



L'aménagement doit tenir compte :

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

Orientations retenues



Principes d'aménagement

Pour limiter l'impact paysager, les constructions empièteront le moins possible sur la partie basse du secteur.

On limitera la circulation automobile en prévoyant deux dessertes limitées (non traversantes). Les stationnements seront réalisés le plus près possible des entrées de façon à ménager la tranquillité du cœur d'îlot.

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

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

Conditions de réalisation

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

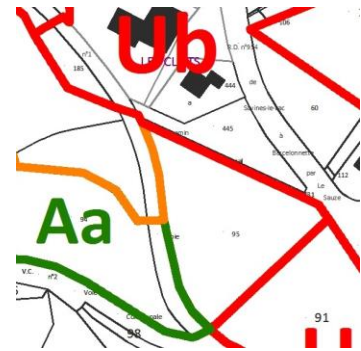
Le nombre minimum de logements est fixé à 8, sur la base d'un logement par tranche de 800m² de terrain disponible.

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

Secteur AUba n°3

Problématique

Il s'agit d'un secteur situé au pied du village sous le secteur pavillonnaire. Il est délimité par la voie communale n°1, un 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.

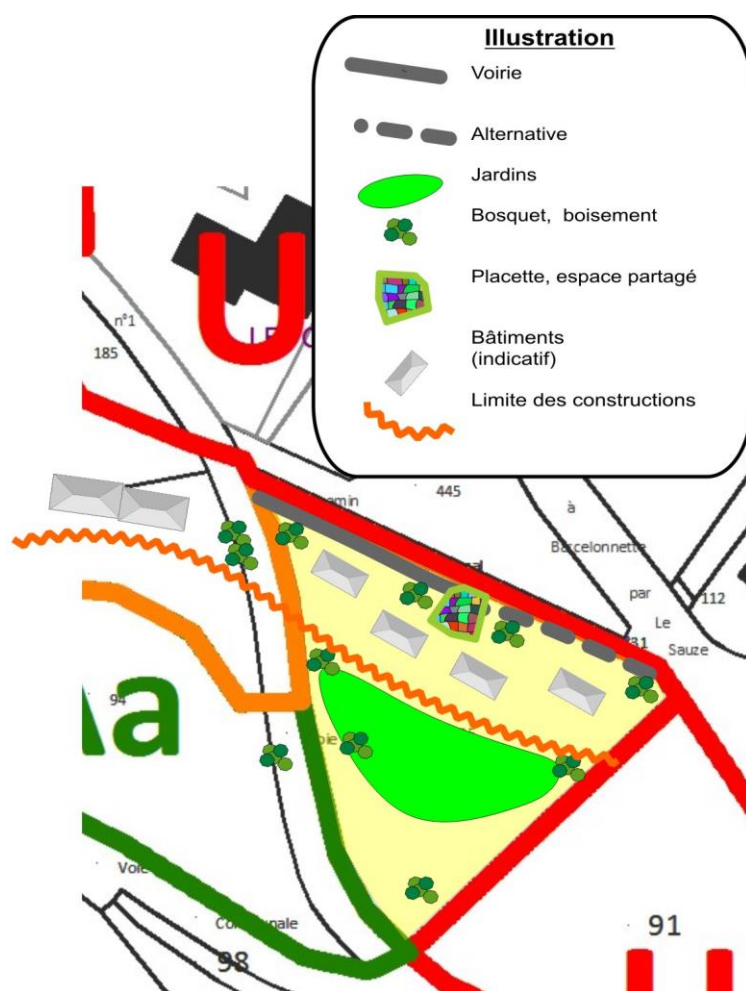
Sur le plan fonctionnel, l'ensemble du secteur est accessible depuis le VC1.

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.

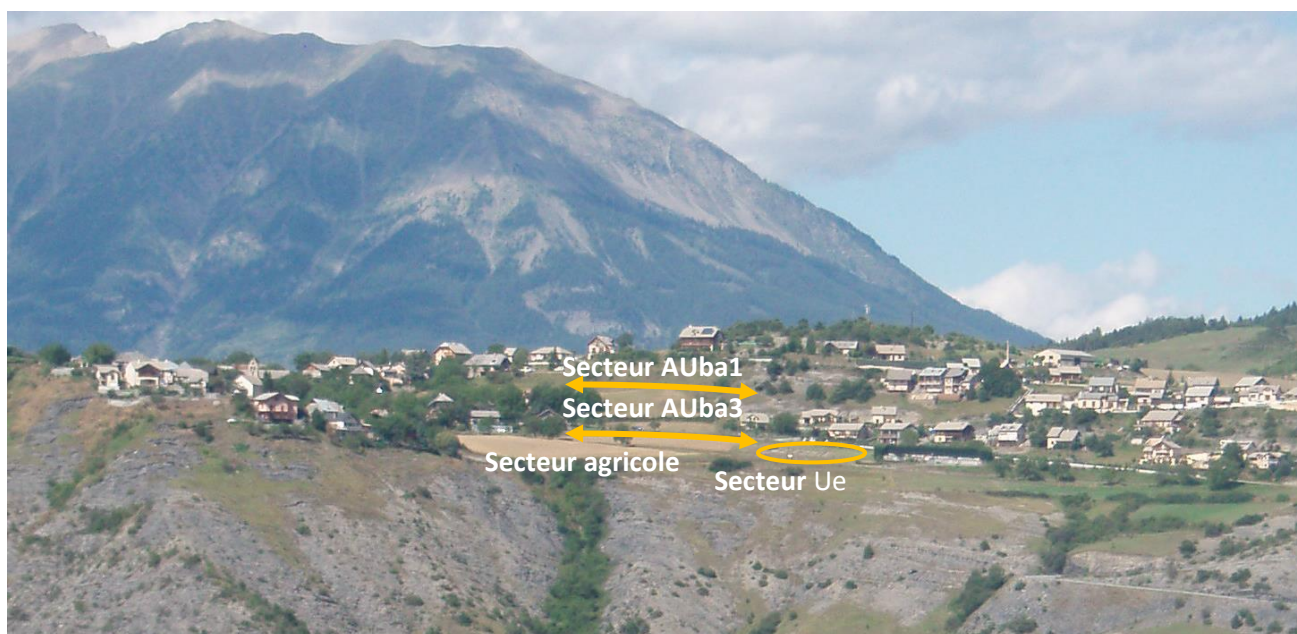
Les jardins seront réalisés en partie basse du secteur, sous les maisons pour éviter une trop grande artificialisation du premier plan du grand paysage.

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 900m² de terrain disponible.

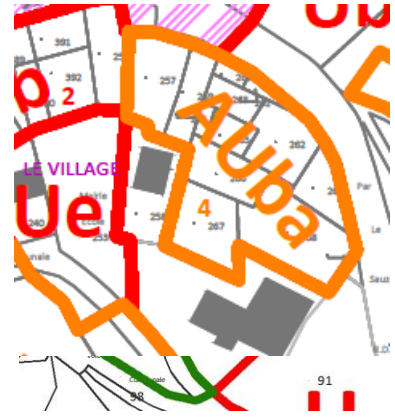


L'espace agricole en partie basse est préservé. Les secteurs AUba 1 et AUba 3 prolongent l'urbanisation de la partie récente du Sauze (droite) vers le village.

Secteur AUba n°4

Problématique

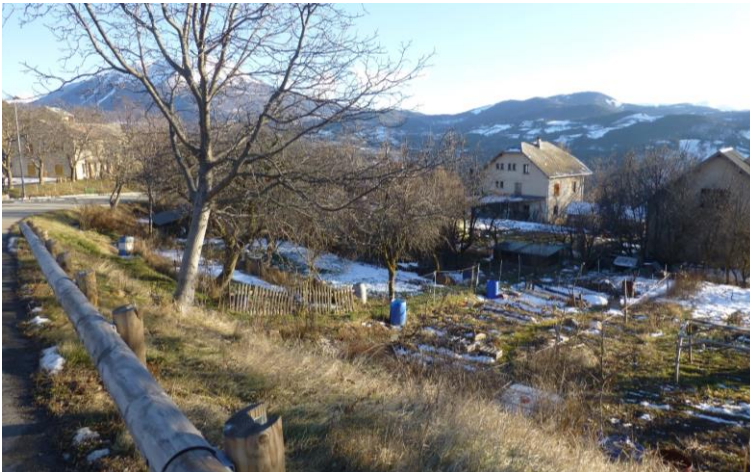
Il s'agit d'un secteur de jardins potagers, de pente relativement faible, situé sous le vieux village. Il est délimité au Nord par la RD 954 et jouxte un secteur d'équipements publics (mairie).



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

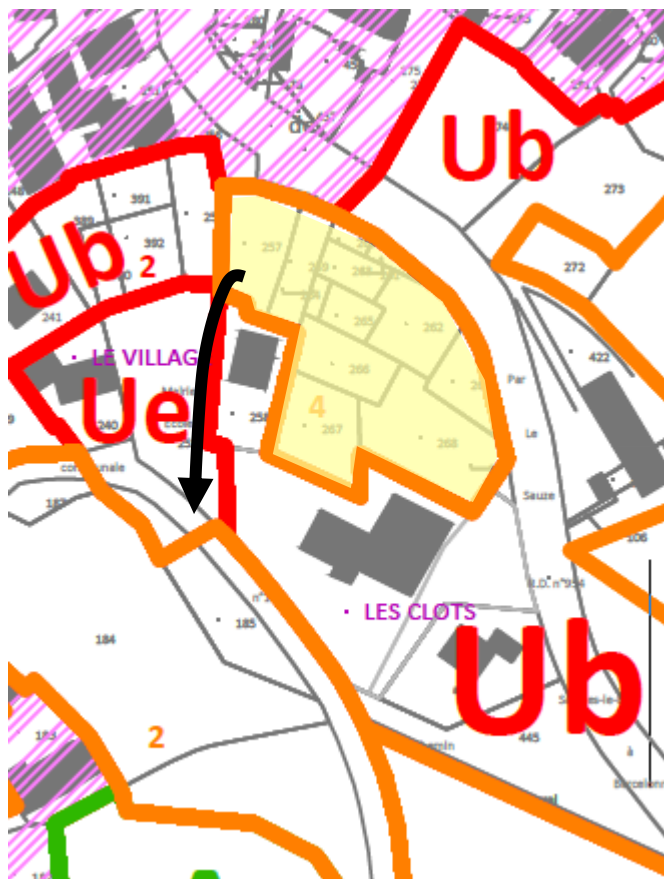


Orientations retenues

Principes d'aménagement

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

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



Conditions de réalisation

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

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

2 - Le Foreston

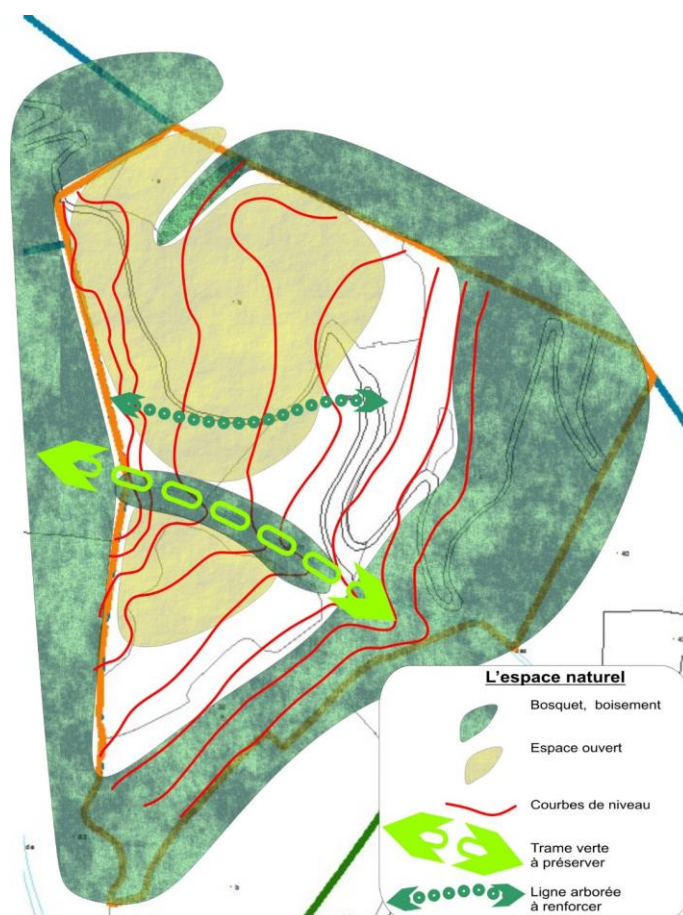
Zone AUta

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 (CD-Rom - 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 composantes essentielles de l'espace naturel doivent être préservées, tant pour des raisons paysagères qu'écologiques :

- Le boisement périphérique doit être le moins touché possible, avec le souci de maintenir des lisères perméables à la faune. La lisière sera conservée.
- Le boisement du talweg central doit être maintenu et éventuellement renforcé si nécessaire pour maintenir la structure paysagère et les continuités écologiques
- La ligna arborée le long de la voie centrale doit être confirmée et s'appuyer sur les quelques arbres restant au Sud-Est de la ferme
- Les espaces ouverts doivent rester le plus vastes et homogènes possible
- Toute construction à l'exception des équipements sera interdite dans le secteur de ravinement fort
- Le projet devra être particulièrement soigné en ce qui concerne la perception paysagère globale depuis la rive droite du Lac.



En ce qui concerne l'urbanisation, le principe général est celui de la création de "hameaux intégrés 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 et l'essentiel des parkings pourront avantageusement être dissimulés derrière les constructions, à l'opposé du Lac (ce qui n'empêche pas un traitement soigné de ces espaces !)

