



Plan Local d'Urbanisme

PIECE n°6 **Etude au titre de l'article L. 145-3 du Code de l'Urbanisme** **et Orientations d'Aménagement**

Elaboration du PLU par sdp.conseils, juin 2013
Modification simplifiée n°1 par Alpicité, octobre 2022

Révision du POS / Prescription du PLU par délibération du Conseil Municipal du 31 octobre 2008
Approbation du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2013 / Modification
simplifiée approuvée le ...18/10/2022.....

SOMMAIRE

1. Le Village Ouest	6
2. Le Village Est.....	23
3. Champanastaïs.....	34
4. Costeplane	45
5. Le Villard	55
6. Le Seuil	64
7. Le lac de Serre-Ponçon.....	74
7.1. Le lac de Serre-Ponçon : Le Bouas.....	76
7.2. Le lac de Serre-Ponçon : Champinasson.....	84
7.3. Le lac de Serre-Ponçon : Chauvet.....	87
7.4. Le lac de Serre-Ponçon : Rocherousse	92

Possède une Orientation d'Aménagement

Oui
Oui
Oui
Oui

Article L145-3 du Code de l'Urbanisme

« (...) »

III.- Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

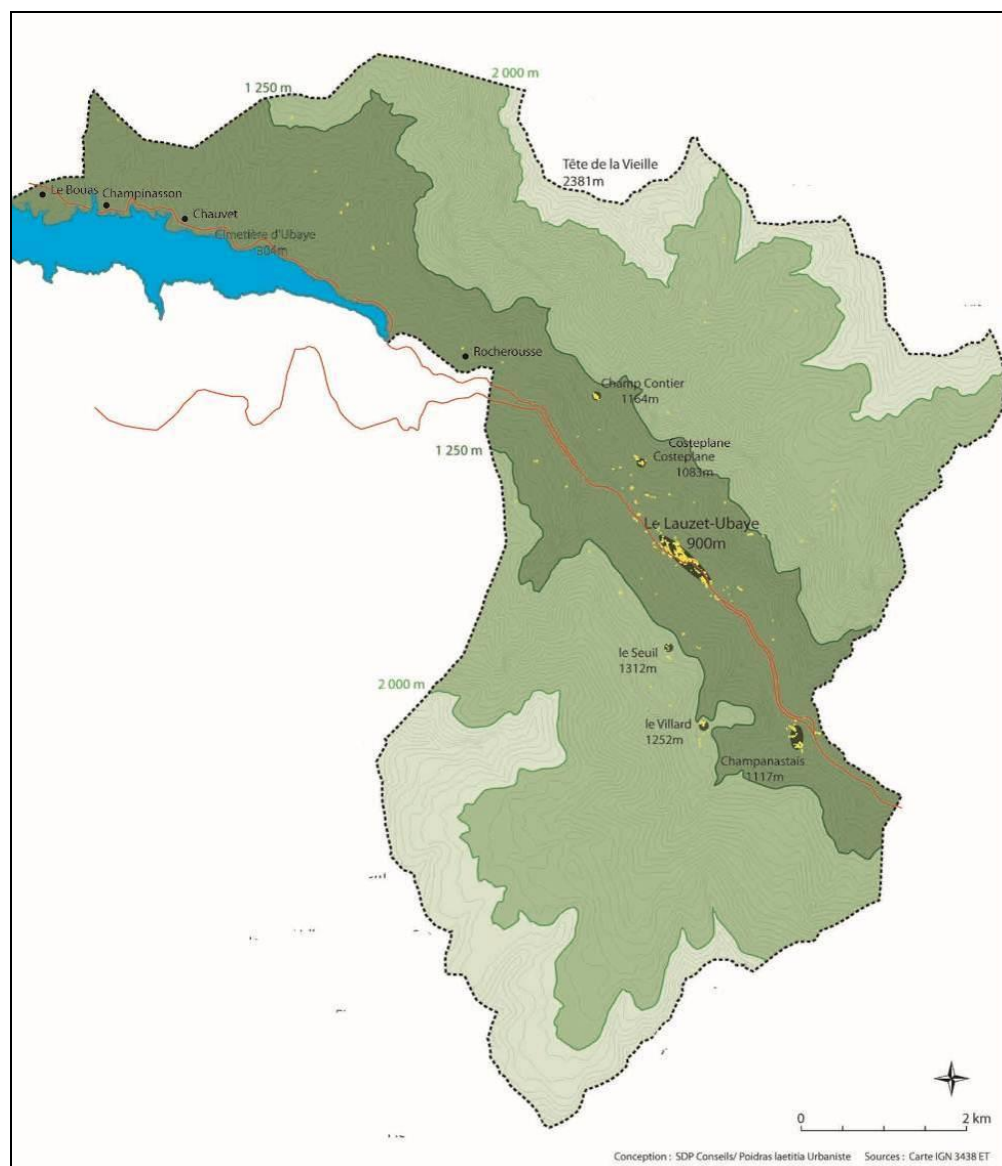
(...)

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou **le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel** prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ; (...) »

La commune du Lauzet-Ubaye est composée d'un village et de 8 hameaux qui sont :

- Champanastais,
- Costeplane,
- Le Villard,
- Le Seuil,
- Le Bouas,
- Champinasson,
- ,
- Le Chauvet,
- Rocherousse.



Le Porter A Connaissance du mois de juin 2011 rappelle que « *la loi 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne définit un nécessaire équilibre entre, d'une part, l'aménagement et la mise en valeur de l'espace montagnard et sa protection, d'autre part, les préoccupations nationales d'aménagement du territoire et les intérêts locaux des collectivités. La commune du Lauzet-Ubaye est soumise aux dispositions de la loi montagne* ». La loi Montagne instaure des règles d'urbanisme spécifiques à la montagne, ayant pour but de lutter contre l'urbanisation dispersée et préserver les espaces agricoles et paysagers :

- Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des **activités agricoles, pastorales et forestières** ;
- Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du **patrimoine naturel et culturel montagnard** ;
- **L'extension de l'urbanisation en continuité** avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;
- Encadrement du **développement touristique** (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) ;
- Délimitation par le PLU des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation ;
- Instauration d'une **bande de 300 mètres** autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares ;
- **Interdiction de création de routes nouvelles** de vision panoramique, de corniche ou de bouclage.

Le Préfet rappelle également dans le même PAC que « *la commune, riveraine du lac de Serre Ponçon dont la surface est supérieure à 1 000 ha, est concernée par l'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi « littoral »* ». Cette loi littoral impose des contraintes fortes sur l'urbanisation mais obligent les décideurs à réfléchir aux différents thèmes laissés avec un haut degré d'incertitude (« espaces proches du rivage », « urbanisation limitée », ...). Cette sorte d'élasticité permet de s'adapter ainsi à chaque commune. Ses principes généraux sont les suivants :

- **Le libre accès au littoral** ;
- **L'extension de l'urbanisation en continuité** avec les agglomérations et villages existants ou en **hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** ;
- L'extension limitée de l'urbanisation **des espaces proches du rivage** ou des rives des plans d'eau intérieurs supérieurs à 1 000 hectares ;
- La préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du **patrimoine naturel et culturel du littoral**, et des **milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques** ;
- Le classement en espaces boisés des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

Cumulées, les lois montagne et littoral auront comme conséquences pour le PLU du Lauzet-Ubaye de :

1. définir des Espaces Remarquables (loi littoral) recoupant pour l'essentiel des espaces caractéristiques du patrimoine montagnard ;
2. assurer le développement du village en continuité de l'existant (loi littoral et montagne) ;
3. permettre l'extension des hameaux (loi montagne) sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (loi littoral).

Conformément à l'article L. 145-3, III, 2^e alinéa, du Code de l'Urbanisme « *Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux* ».

Ainsi, les fiches ci-après constituent un diagnostic sur chacune des zones :

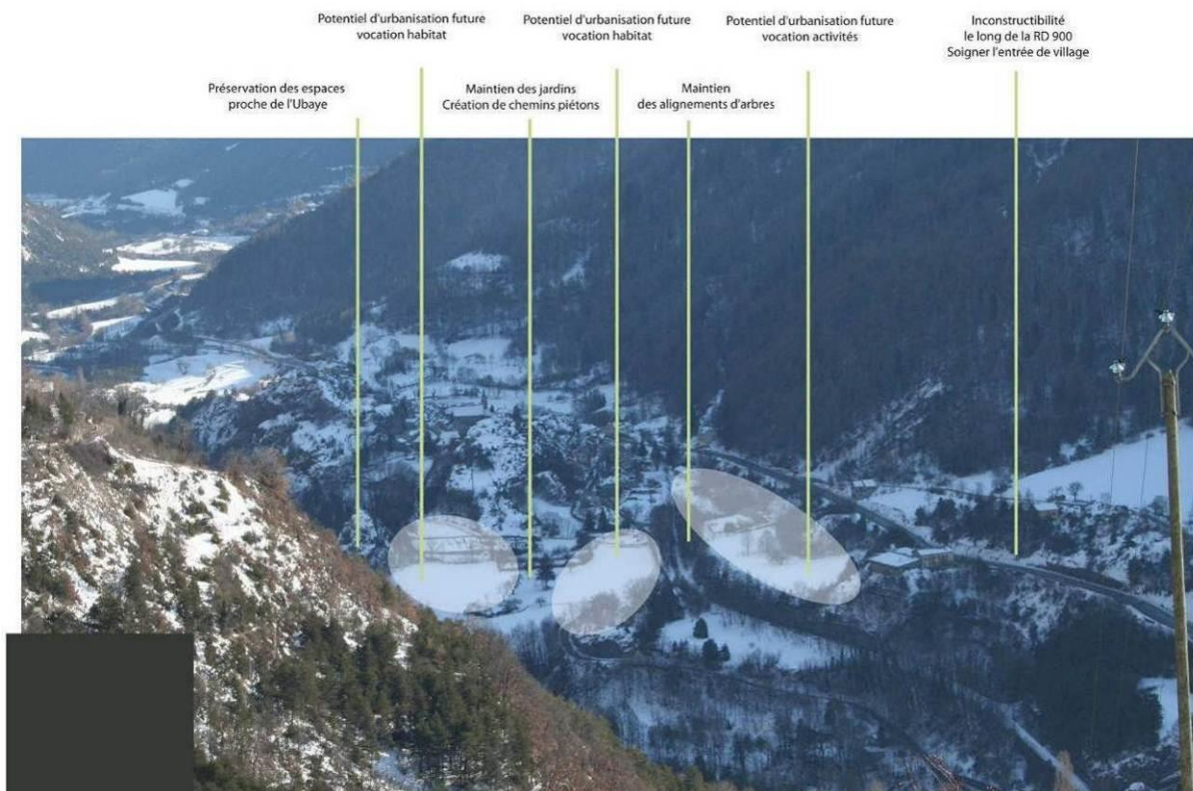
- Le Village Nord,
- Le Village Sud,
- Costeplane,
- Champanastais,
- Le Villard,
- Le Seuil,
- Le lac de Serre-Ponçon : le Bouas, Champinasson, le Chauvet, Rocherousse.

En admettant que pour la loi Montagne, le **principe d'interdiction de création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage** ne s'applique sur aucune zone car le zonage du PLU ne prévoit aucune création de routes nouvelles, ni dans les zones, ni pour y accéder.

1. Le Village Ouest

A) Caractéristiques générales :

- situé à 500m du village avec commerces, équipements publics ;
- dispose d'un accès depuis la RD 900 ;
- dispose de liaisons vers le village ;
- profite d'une exposition solaire globalement favorable.



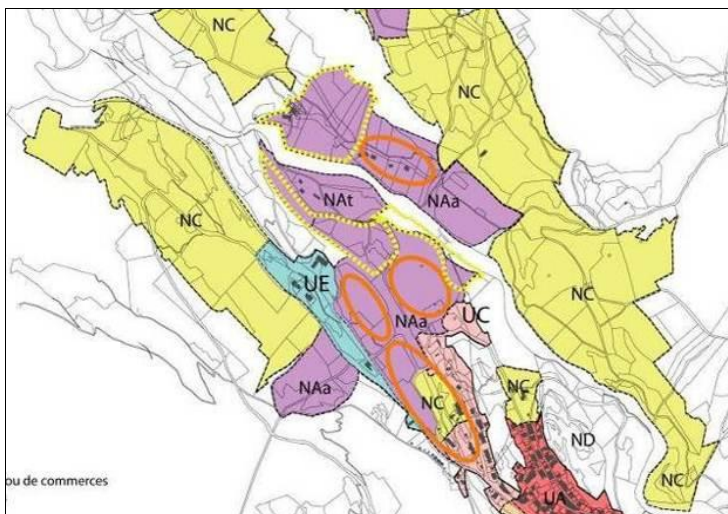
B) Analyse du zonage POS

L'analyse du zonage du village Ouest et des abords immédiats fait apparaître les éléments suivants :

Le village (en zone UA) s'est développé malgré des contraintes naturelles fortes (rochers, lac, rivière, vallée encaissée...). La typologie du bâti qui en résulte est dense et continue, épousant les reliefs et optimisant l'espace. Le classement UA au POS se justifie bien au regard de la forme urbaine ancienne.

Une seconde zone d'habitat, au-delà des rochers, s'est développée vers le nord le long de la route, de façon linéaire et continue. Cette zone UC se distingue du noyau villageois du point de vue de la forme urbaine, puisque la hauteur du bâti est réduite de 12 à 10 mètres, et qu'elle instaure un COS à 0,50.

La zone UE réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, est située en entrée de ville (hauteur à 10 mètres, COS à 0,80).



De nombreuses zones d'urbanisation future (NA) sont inscrites au zonage à l'Ouest du village : Saint-èLaurent, le Nord de la Serre du Moulin (camping), Fontbasse et Neylaye à vocation d'habitat et/ou tourisme.

Les zones agricoles (NC) à l'Ouest constituent un paysage "ouvert" offrant des perspectives sur l'Ubaye et sa ripisylve.

Règlement POS					
	UC	UE	NC	NAA	NAT
Vocation	Moyenne densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies	Activités industrielles, artisanales ou commerciales	Activités agricoles	Habitat, services, commerces hébergements touristiques	Activités sportives, touristiques ou de loisirs,
Admis	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Commerce Artisanat Industrie Ouvrages publics	Agriculture Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	Habitat Services Commerces Hôtellerie Résidence de tourisme	Camping /caravaning Restauration Sport et loisirs
Interdit	Industrie Agriculture Affouillements Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Habitat Carrières Camping /caravaning	Lotissements et groupes d'habitation Camping /caravaning	Affouillements Exhaussements Carrières	Affouillements Exhaussements Carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR	NR	1 ha
Emprise	40%	50%	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	10 m	7 m (habitations) 10 m (autres)	10 m ou 13m en NAA de Neylaye et de St Laurent	10 m
COS	0,50	0,80	NR	1 + 0,25 pour l'hôtellerie, le parahôtelier les résidences de tourisme	0,4 + 0,25 pour l'hôtellerie, le parahôtelier les résidences de tourisme

C) Synthèse du porter à connaissance (mai 2009)

Zonage	Secteur	Loi Littoral		Loi Montagne	
		Compatibilité	Motif	Compatibilité	Motif
NAa	Font Basse (entre zones NC et ND)	Non	Complètement isolé entre une zone agricole et une zone naturelle	Non	En discontinuité de l'urbanisation existante
NAa	Neylaye	Non	Discontinuité avec le village	Non	En discontinuité de l'urbanisation existante

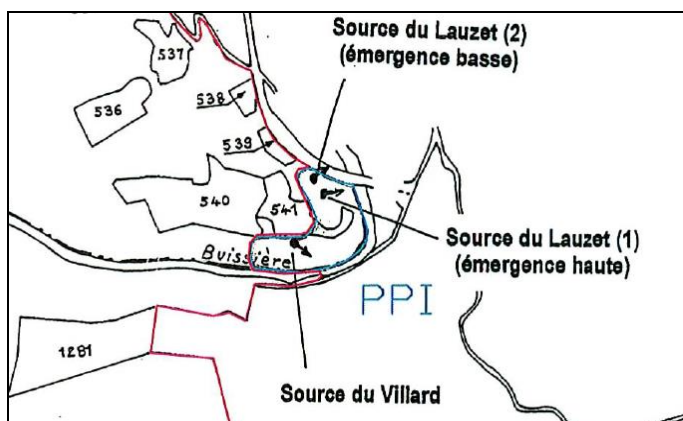
D) Le réseau d'eau potable

Situées au bord de la route d'accès au Villard, sur un replat à l'extrémité nord-est, les sources du Lauzet alimentent le chef-lieu, par deux ouvrages distincts : le vieux captage (construit en 1910 pour les besoins de la ligne de chemin de fer de la région) et le captage récent (1996).

« Le linéaire de bouclage du hameau a été répertorié par la société VEOLIA. Il serait composé d'un réseau essentiellement en fonte comprenant 550ml de fonte de diamètre 100mm depuis le réservoir. Puis de 750ml de canalisation d'alimentation en eau en fonte de diamètre 80mm et enfin d'une canalisation en fonte de diamètre 60mm sur une distance de 1050ml. Une bouche-à-clef est placée à chaque raccordement. Deux regards de visite servent de purge. Trois fontaines sont alimentées par ce réseau, ainsi que deux chasses égout.

La majorité des habitations est branchée directement sur le réseau sans compteur individuel. L'ensemble du réseau est posé à une profondeur comprise entre 0,60m et 0,90m ».

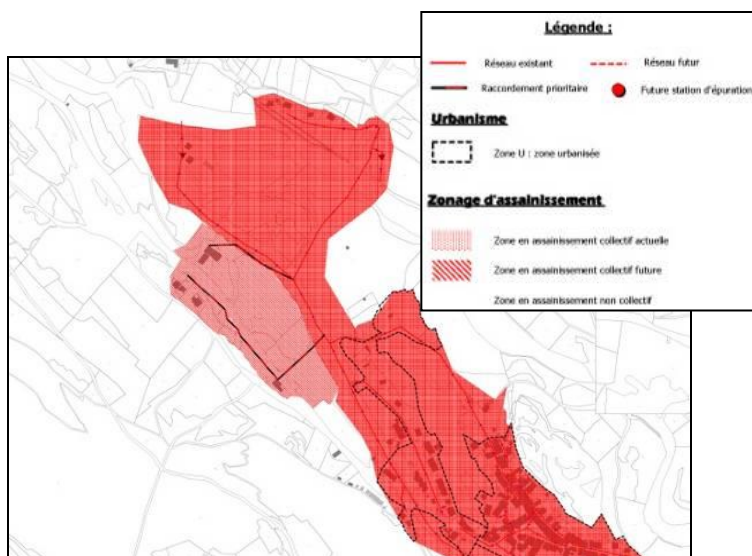
(Source : Schéma directeur du réseau d'eau potable du Lauzet-Ubaye)



E) Le réseau d'assainissement

Le village du Lauzet-Ubaye dispose d'un réseau de collecte majoritairement gravitaire sur la route départementale, d'une longueur totale d'environ 4,5 km.

Il existe 3 bassins versants urbains que sont celui du « Village centre », celui de la « Buvette du Lac » et celui du « Village Bas ». Les effluents de ces trois bassins se versent ensuite dans la station d'épuration communale. Construite en 2001, le traitement principal est réalisé à l'aide de disques biologiques. La station a été dimensionnée pour 1 250 EH et est entretenue par Véolia eau en contrat d'affermage.



F) Le réseau viaire



Peu urbanisé, il est composé de plusieurs terrasses, accueillant quelques commerces et équipements publics en bordure de la RD 900, des espaces à vocation agricole en surplomb (secteur de la Pause) et en contrebas (St Laurent) jusqu'à l'Ubaye.

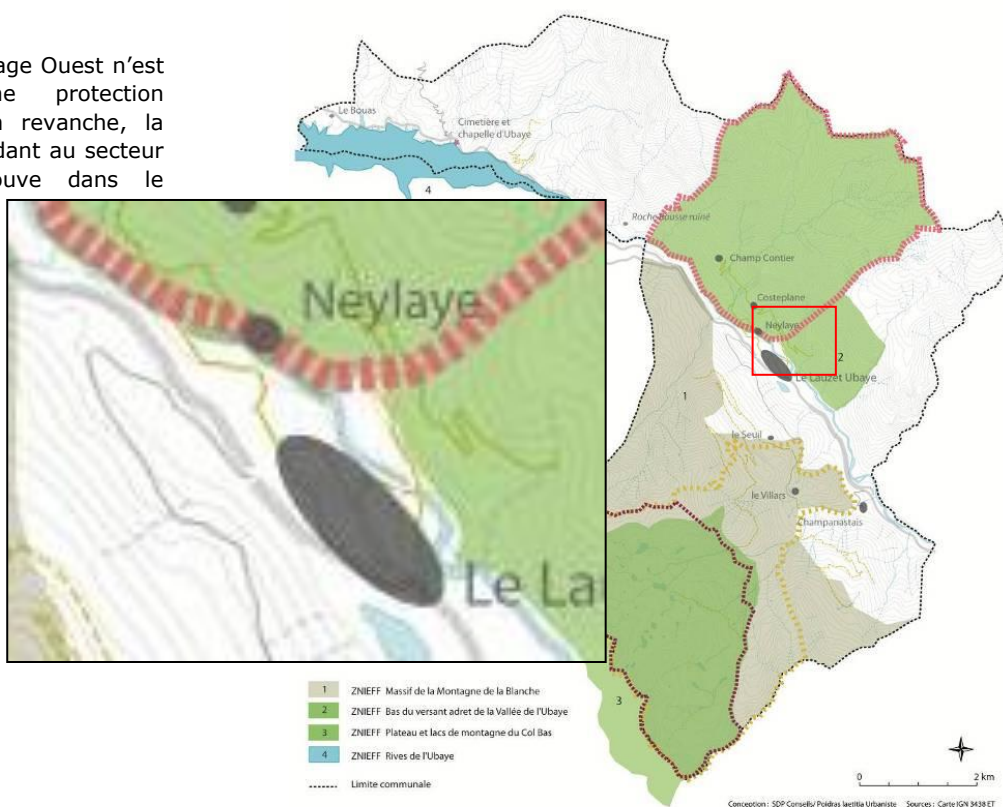
En rive droite de l'Ubaye, le secteur de Neylaye accueille quelques habitations.

Le secteur nord, en fond de vallée, est caractérisé par des espaces cloisonnés, de faible pente et à l'ensoleillement favorable.

G) Les protections environnementales et patrimoniales

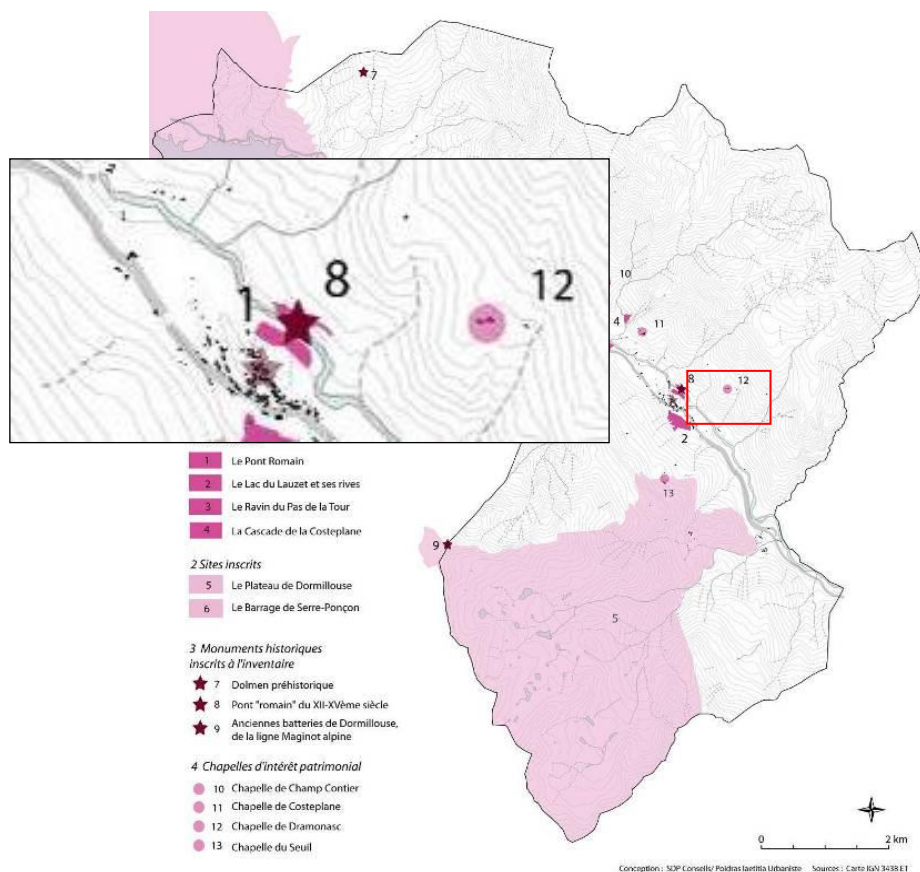
La rive gauche du Village Ouest n'est soumise à aucune protection environnementale. En revanche, la rive droite, correspondant au secteur de Neylaye se trouve dans le périmètre de :

- la ZNIEFF n°04-100-118, Bas du versant adret de la Vallée de l'Ubaye ;
- la Zone Spéciale de Conservation de Costeplane-Champerous .



L'Ouest du Village du Lauzet Ubaye appartient, pour partie, au périmètre de protection de 500 mètres autour du Monument Historique inscrit du Pont du Lauzet, où toute construction, restauration, destruction projetée est soumise à l'accord préalable de l'ABF.

Le Pont Romain, site classé est également présent dans cette zone d'étude.



H) Les activités agricoles et pastorales

Le village Ouest s'est développé en fond de vallée, le long de la RD 900, d'ailleurs, l'un des sièges d'exploitation est implanté à proximité du village.

Des territoires agricoles tels que le site de la Pause, ainsi que des prairies se sont accolés à cette urbanisation. Ces secteurs présentent une part mécanisable très réduite ; car ils sont situés en fond de vallée et sur quelques replats et des zones de parcours en espaces boisés ou sur des pelouses d'altitude qui entretiennent de vastes surfaces en herbe.

Le village Ouest est bordé en ubac par des massifs forestiers importants sur de fortes pentes, composés d'une futaie irrégulière mélangée à mélèzes dominants (60% de mélèzes ; 30% d'épicéas ; 10% de sapins, pins sylvestres, pins cembro, feuillus, de 50 à 150 ans).



Source : IGN- Chambre d'agriculture du 04



Type de culture (Céréales)

Source : ASP – RPG 2008



Déclaration à la PAC

Source : RPG 2008



Source : IGN-
Chambre
d'agriculture du 04



Type de culture (Céréales)

Source : ASP – RPG 2008



Déclaration à la PAC

Source : RPG 2008

I) Les enjeux géomorphologiques

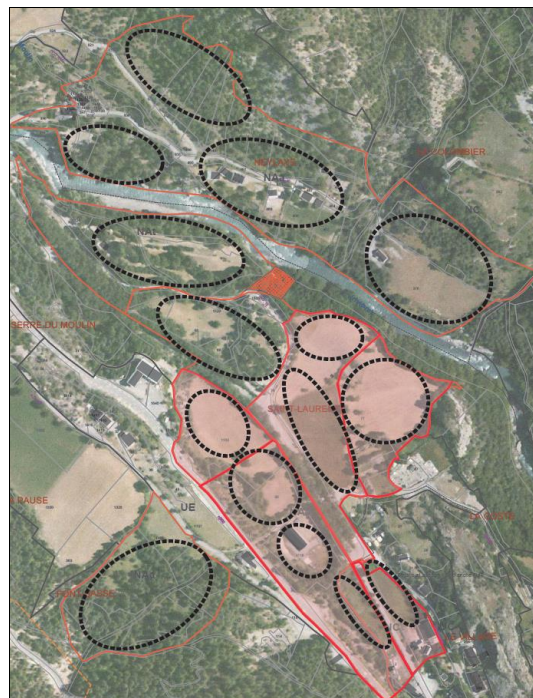
L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères permet de distinguer :

- Quatre grands secteurs (Neylaye, le camping et ses boisements, Saint Laurent, les abords inférieurs de la RD) ;
- De nombreux sous-secteurs composés d'une enclave agricole, de prés et jardins et des terrains avec des pentes importantes, un couvert forestier dominant...

La préservation de l'identité et du caractère rural, la volonté de conserver une échelle humaine au village du Lauzet constitue l'un des enjeux du PADD. Le secteur Saint Laurent constitue une « réserve foncière » importante, mais aussi une respiration bocagère avec la présence de vergers, de jardins potagers ; constituant une zone d'interface très sensible.

L'analyse paysagère a permis de préciser dans quelles conditions aborder l'extension nord du village. Il convient d'envisager un développement en cohérence avec la logique de site -adossé aux rochers- et l'identité architecturale du village.

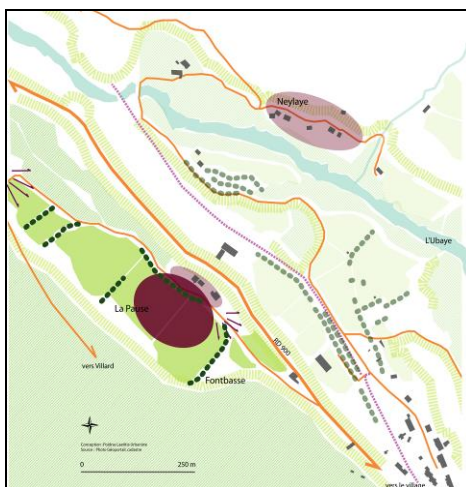
Enjeu des zones d'interface nord : Gérer l'identité rurale du village



J) Les enjeux paysagers

Les extensions doivent permettre :

- La protection de la structure paysagère globale ;
- La préservation des éléments de patrimoine arboré et bâti existants ;
- Le maintien des espaces agro-naturels ;
- Une densification de l'urbanisation « lâche » le long des chemins ;
- Une extension du village « en épaisseur » de l'urbanisation existante ;
- Une organisation des extensions articulée autour d'espaces publics de proximité, jardins et chemins piétons reliés au centre village ;
- Une économie du foncier par un découpage parcellaire favorisant la densité des constructions, leur adaptation en terrain naturel, une exposition optimale ;
- Une silhouette bâtie « identitaire » et non banalisante.

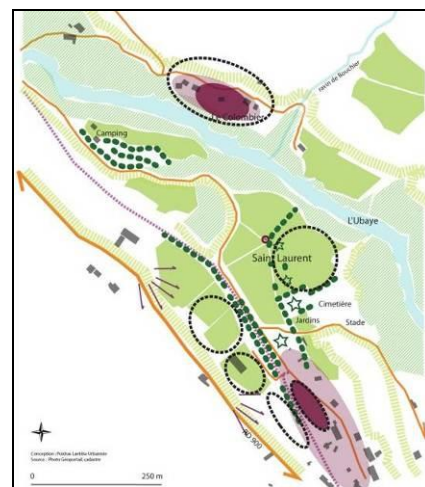


Enjeu n°1 : Les structures paysagères fondamentales à préserver

- Paysage ouvert créé par le parcellaire agricole
- Espaces agro-naturels à forte valeur paysagère à préserver
- Relief, ravins structurants
- RD 900
- Cordons arborés à sauvegarder

Enjeu n°2 : Le paysage habité : garantir un site de qualité, préserver la singularité du lieu

- Densification depuis l'existant
- Implantation du bâti à privilégier (travail sur densité et volumétrie)
- Vues dominantes, panorama remarquable sur le massif de la Grande Séolane : Créer une silhouette de hameau perché (bâti regroupé en limite de crête)



Enjeu n°1 : Les structures paysagères fondamentales à maintenir lisibles et à préserver

- Paysage ouvert créé par le parcellaire agricole
- Espaces agro-naturels à forte valeur paysagère à préserver
- Relief, ravins structurants
- RD 900
- Murets et / ou cordons arborés à sauvegarder

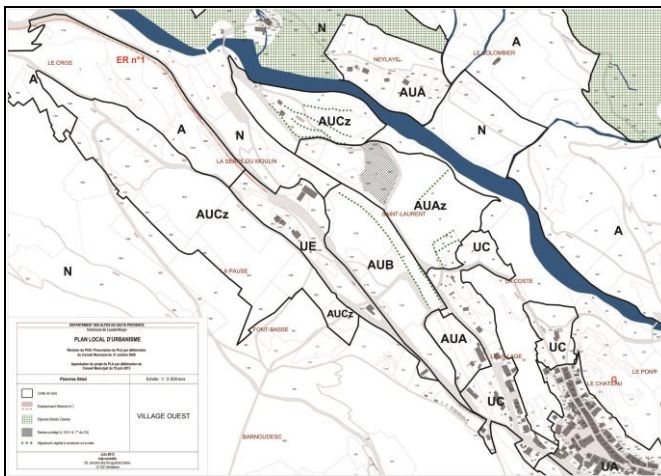
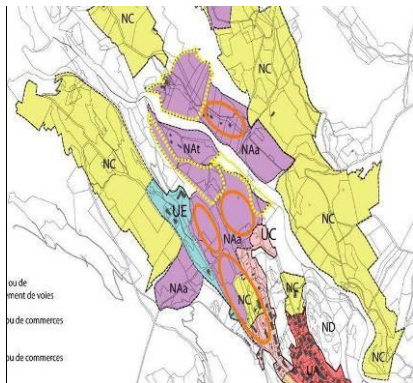
Enjeu n°2 : Le paysage habité : garantir un site de qualité, préserver la singularité du lieu

- Densification en harmonie avec l'existant
- Implantation du bâti à privilégier (alignement sur rue, travail sur densité et volumétrie)
- Secteurs à urbaniser en priorité (ZAC, ouverture par phasage)
- Vues vertes à renforcer à l'échelle communale
- Vues dominantes sur le village et ses rochers : Respecter la topographie, valoriser la silhouette des quartiers, requalifier la RD
- Jardins à préserver et développer

Le contexte réglementaire n'est pas contradictoire avec les extensions projetées.

K) Analyse POS / PLU

La hiérarchisation d'ouverture des zones NA du POS permet une maîtrise de l'urbanisation et de sa qualité, notamment par des préconisations spéciales. Certaines parcelles sont reclassées en zones naturelles (N) afin de protéger la qualité paysagère des rives de l'Ubaye.



	Règlement PLU					
	UC	UE	AUA	AUAz	AUB	AUCz
Vocation	Moyenne densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies	Activités industrielles, artisanales ou commerciales	Habitat, services, commerces hébergements touristiques	urbanisables sous forme de modification /ZAC	Activités industrielles, artisanales ou commerciales	urbanisables sous forme de modification /ZAC
Admis	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Ouvrages publics	Bureaux Commerce Artisanat Industrie Entrepôts Ouvrages publics	Habitat Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Résidence de tourisme	Habitat Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Résidence de tourisme	Bureaux Commerces Artisanat Industrie Entrepôts	Habitat, bureaux, commerces et entrepôts directement liés et nécessaires à une activité touristique Hôtellerie Camping /caravaning
interdit	Hôtellerie Industrie Entrepôts Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Habitat Hôtellerie Carrières Camping caravaning	Industrie Entrepôts Affouillements Exhaussements Carrières	Industrie Entrepôts Affouillements Exhaussements Carrières	Habitat Hôtellerie Résidence de tourisme	Artisanat Industrie Affouillements Exhaussements Carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Emprise	40%	50%	NR	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	10 m	10 m 13 m pour Neylaye	NR	10 m 13 m pour St Laurent	NR
COS	0,50	0,80	0,60 + 0,25 hôtellerie, parahôtelier, résidences de tourisme	NR	0,60	NR

POS	UC	UE	NC	NAa	NAt		
Superficie	4,09 ha	2,56 ha	13,58 ha*	18,15 ha	2,39 ha		
PLU	UC	UE	AUAz	AUA	AUB	AUCz	Reclassement / Maintien en A ou N
Superficie	4,09 ha	2,54 ha	4,31 ha	3,67 ha	3,82 ha	10,21 ha	12,13 ha

L) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

Le site de la Pause, situé à l'Ouest du village, est accessible depuis la RD 227 qui se raccorde directement à la RD 900. D'une superficie de 7,8 ha non urbanisés, il constitue une terrasse majoritairement contenue dans le coude que forme la RD227 menant aux hameaux du Seuil et du Villard. Les spécificités locales du site sont :

- Une superficie 7,2 hectares,
- Une localisation à proximité du village,
- Une accessibilité par la RD227,
- Une pente douce.

Il est en partie cultivé en céréales, mais ne participe que très peu à l'économie agricole (3% des zones NC du POS) principalement pastorale (2 800 ha en zones naturelles). La zone AUCz étant une zone « stricte » à vocation touristique, ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou révision du PLU. Cela étant, elle qui n'interdit pas une pratique agricole, en permettant l'extension des bâtiments existants à vocation agricole.

Elle est en discontinuité avec l'urbanisation existante du fait de la RD900 et du relief.

Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

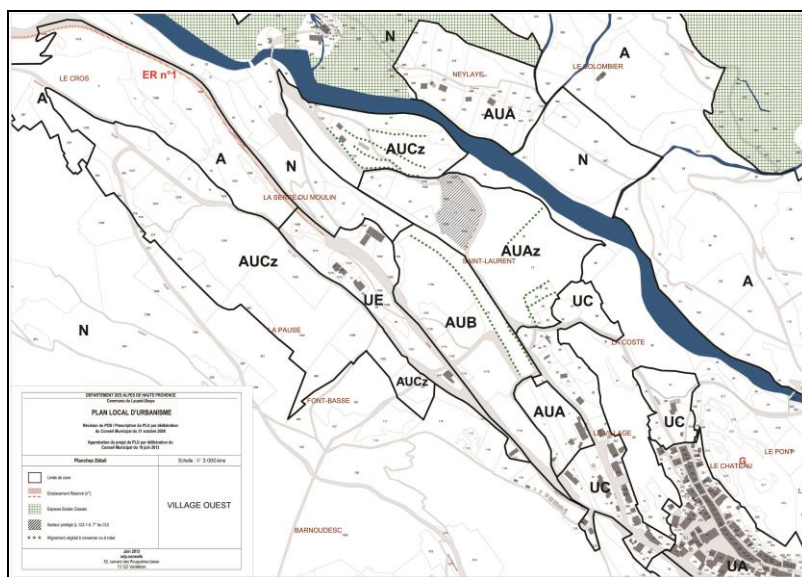
Le site de la Pause ne bénéficie pas de protections environnementales particulières et n'est pas concerné par des boisements significatifs.

Il ne constitue donc pas un espace caractéristique à préserver.

Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

Secteur AUAz de Saint-Laurent

Ce secteur « stricte » à vocation touristique, ne pourra être ouvert à l'urbanisation que par une modification ou révision du PLU.



Secteur AUA des services techniques

Le secteur anciennement classé en zone agricole constitue une enclave en continuité directe du village par la zone UC qui accueille de l'habitat, mais également par son inscription dans un maillage cohérent lié à la voie verte à l'Ouest, la voirie à l'Est et l'alignement des constructions existantes avec celles du village.

Secteur AUCz du camping

La zone AUCz étant une zone « stricte » à vocation touristique, ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou révision du PLU. Cela étant, elle qui n'interdit pas une pratique agricole, en permettant l'extension des bâtiments existants à vocation agricole. Elle est en discontinuité avec l'urbanisation existante, et devra se faire sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement et/ou UTN. Ce secteur à vocation touristique accueille actuellement un camping.

Secteur AUCz de la Pause/Fontbasse

Légèrement plus éloigné du village mais situé à moins de 500 m de celui-ci et au-delà de la RD900, ce secteur agricole au POS est toutefois situé en discontinuité du village. La zone AUCz étant une zone « stricte » à vocation touristique, ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou révision du PLU. Cela étant, elle qui n'interdit pas une pratique agricole, en permettant l'extension des bâtiments existants à vocation agricole.

Secteur de Neylaye

Quelques habitations existantes constituent un embryon qui peut être développé.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

Le PLU ne prévoit pas de développement touristique sous forme d'UTN au niveau du site du village Ouest, en l'état actuel.

Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :
Par son éloignement du plan d'eau, le site du village Ouest n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.



M) Le projet de PLU au regard de la loi Littoral

Principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

Au regard de la configuration de la commune, le village Ouest est situé à une distance de près de 3 kms des rives du lac de Serre-Ponçon et n'entre pas en covisibilité avec lui.

Principe de préservation des espaces (« espaces naturels remarquables ») :

Le village Ouest ne bénéficie pas de protections environnementales particulières et n'est pas concerné par des boisements significatifs. Il ne constitue donc pas un espace naturel remarquable à préserver.

Principe d'inconstructibilité dans la bande de 100 m du rivage :

Par son éloignement du Lac de Serre-Ponçon, le village Ouest n'est pas concerné par ce principe de la loi Littoral.

Principe de continuité avec les villages et agglomérations ou de hameau nouveau :

Secteur AUAz de Saint-Laurent

Ce secteur « stricte » à vocation touristique, ne pourra être ouvert à l'urbanisation que par une modification ou révision du PLU.

Secteur AUA des services techniques

Ce secteur anciennement classé en zone agricole constitue une enclave en continuité directe du village par la zone UC qui accueille de l'habitat, mais également par son inscription dans un maillage cohérent lié à la voie verte à l'ouest, la voirie à l'est et l'alignement des constructions existantes avec celles du village.

Secteur AUCz du camping

La zone AUCz étant une zone « stricte » à vocation touristique, ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou révision du PLU. Cela étant, elle qui n'interdit pas une pratique agricole, en permettant l'extension des bâtiments existants à vocation agricole. Elle est en discontinuité avec l'urbanisation existante, et devra se faire sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement et/ou UTN. Ce secteur à vocation touristique accueille actuellement un camping.

Secteur AUCz de la Pause/Fontbasse

Légèrement plus éloigné du village mais situé à moins de 500 m de celui-ci et au-delà de la RD900, ce secteur agricole au POS est toutefois situé en discontinuité du village. La zone AUCz étant une zone « stricte » à vocation touristique, ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou révision du PLU. Cela étant, elle qui n'interdit pas une pratique agricole, en permettant l'extension des bâtiments existants à vocation agricole.

Secteur de Neylaye

Situé au-delà de l'Ubaye, ce secteur n'est pas en continuité directe avec le village. Toutefois, les quelques habitations existantes constituent un embryon sur lequel peut être développé un hameau nouveau dont la faible capacité d'accueil et la configuration du lieu en pente douce adossée au massif permettront son intégration.

N) Justification de l'urbanisation du village Ouest, notamment le secteur Saint Laurent

Localisation

Le village s'étend sur plus d'un kilomètre de long sur 400 m de large au sein d'une enveloppe agglomérée de près de 2 km par 500m. Si ce constat atteste d'un effet de « couloir » dû au relief principalement, il met surtout en valeur la dimension « humaine » du village. La zone de Saint Laurent, située à l'Ouest du village, est accessible depuis la route du village au Sud et celle du Serre du Moulin à l'Ouest.

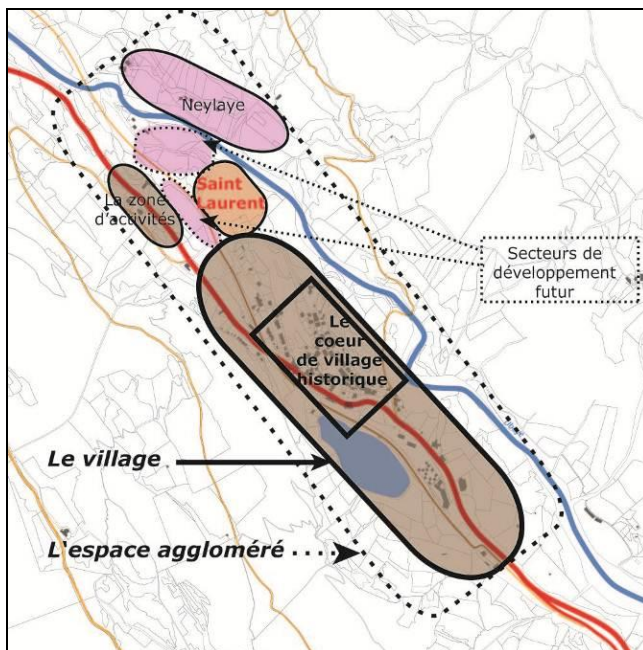
Surfaces

Le village du Lauzet représente une surface de l'ordre de 15 ha. En son sein, le vieux village proprement dit occupe près de 4 ha.

Ces espaces sont à comparer à l'enveloppe agglomérée actuelle (et projetée) qui compte au total plus de 30 ha.

Ainsi, le site de Saint Laurent (4ha) est équivalent à la zone UA du POS et correspond à moins de 15% de cet espace de l'enveloppe agglomérée.

Cette opération d'extension est aussi une opération de « remplissage » du secteur Ouest du village.



	Superficie	Proportion
Cœur de village historique (zone UA)	3,63 ha	
Village du Lauzet	15,39 ha	49,25 %
Zone d'activités	2,56 ha	8,19 %
Secteur de St Laurent	4,31 ha	13,79 %
Secteur de développement 1 (entre zone d'activités et St Laurent)	3,82 ha	12,22 %
Secteur de développement 2 (le camping)	2,40 ha	7,68 %
Neylaye	2,78 ha	8,90 %
Espace aggloméré	31,25 ha	100,00 %

NB : ces surfaces correspondent au projet de zonage du PLU en cours

Distances

Le village historique du Lauzet représente un rectangle de 410 m par 220 mètres. En intégrant les quartiers du XXe siècle, ce rectangle s'élargit à 1 200 m par 400 mètres au sein d'un espace aggloméré actuel et projeté de 1 750 m par 400 mètres. Le secteur Saint Laurent est situé à 500 m de la mairie en continuité des zones bâties à l'Est, l'enveloppe agglomérée se prolonge depuis la mairie sur plus de 700m.

Cœur de village historique (zone UA) :

AA : 220 mètres

BB : 410 mètres

Village du Lauzet (zones U) :

CC : 400 mètres

DD : 1,19 km

Espace aggloméré :

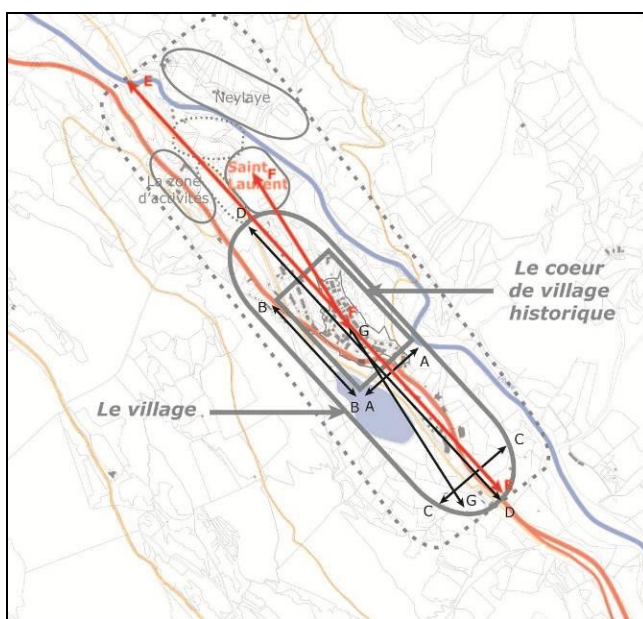
EE : 1,75 km

Centre historique – Saint Laurent :

FF : 520 mètres

Centre historique – Est de l'espace aggloméré :

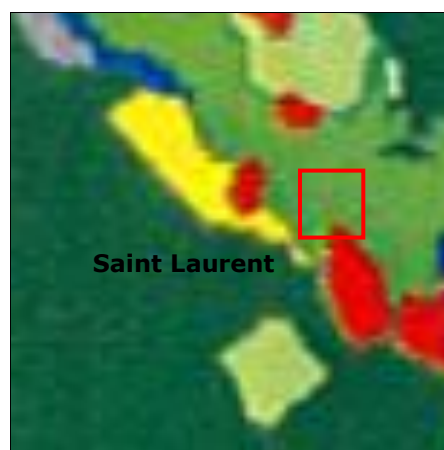
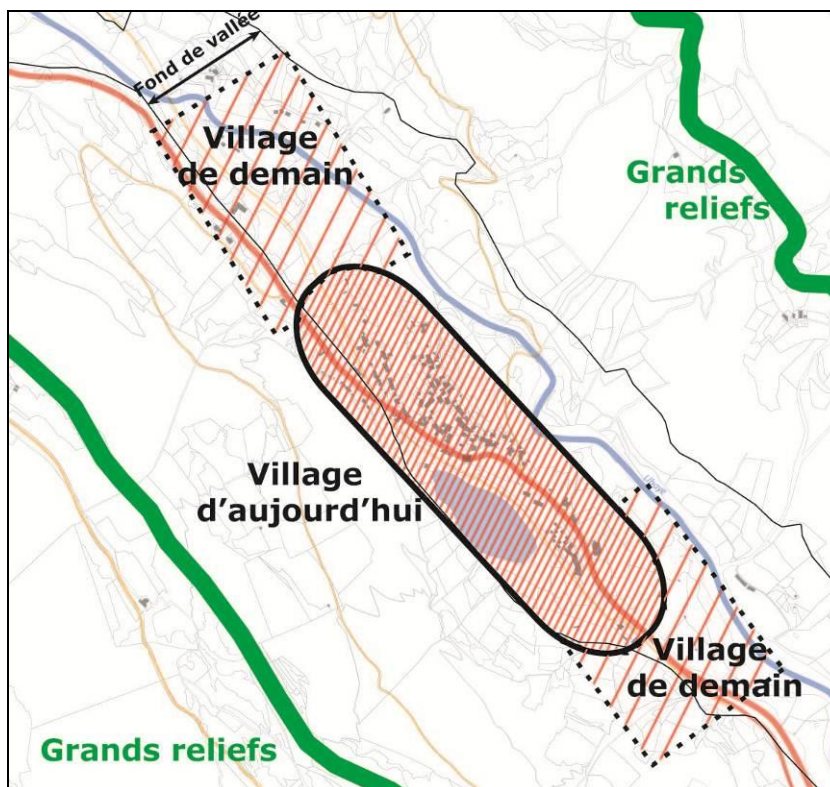
GG : 730 mètres



Le village du Lauzet s'est développé en fond de vallée, entre Ubaye et RD 900, et pourra s'étendre d'Est en Ouest dans les années à venir.

Le village est bordé par des massifs forestiers importants sur de fortes pentes. Il est situé en continuité du village, sur la même rive sud de l'Ubaye

Le site de Saint Laurent est une zone de prairie, ne présentant pas d'activités agricoles.



Source : IGN- Chambre d'agriculture du 04

L'urbanisation du secteur de St Laurent ne sera possible qu'après une révision ou modification du PLU.

A noter que le secteur de Saint Laurent est tangente par le réseau d'adduction en eau potable, et se trouve dans un périmètre d'assainissement collectif.

O) Orientations d'aménagement du secteur de la Pause / Fontbasse

Etat des lieux

L'analyse permet de distinguer :

- Deux grands secteurs (le plateau agricole ouvert sur le grand paysage et le massif boisé de Fontbasse) ;
- Un sous-secteur, composé d'une «alcôve» en bordure de route dans la partie basse (Fontbasse).

Le lieu-dit La Pause offre l'opportunité d'un développement très mesuré, au regard des enjeux paysagers relevés. Sans rompre avec les équilibres existants, une urbanisation est néanmoins possible sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement et/ou UTN, afin de permettre le confortement d'éventuelles activités artisanales/de services. Le Sud du secteur de La Pause se situe au pied du massif boisé de la Blanche, dans une zone d'interface qui est très sensible avec pour premiers plans ouverts des terres agricoles et le panorama exceptionnel des Grandes Séolanes.



Il convient d'envisager un développement cohérent en dialogue avec les formes traditionnelles bâties (le village et les hameaux de Costeplane et Champ Contier) et le site singulier :

- une protection de l'armature paysagère
- des espaces agro-naturels à maintenir ouverts
- une protection des perspectives paysagères majeures
- une extension en continuité du bâti existant
- une silhouette bâtie «identitaire» et non banalisante à construire

Orientations d'aménagement

Le confortement-développement du hameau de la Pause est envisagé de la manière suivante :

- par une densification du bâti existant de part et d'autre de la route d'accès ;
- par l'établissement d'un hameau d'habitations, pour contrecarrer l'effet de mitage actuel et créer une silhouette bâtie identitaire tout comme les hameaux de Costeplane et Champ Contier perceptibles en limite de crête.

Le marquage d'un espace public central renforcera la perception du hameau, tant pour les habitants que pour les visiteurs, randonneurs. En ce sens, le lien avec des éléments de petit patrimoine (arbres fruitiers, murets, fontaines,...) et l'ouverture sur la vue remarquable devront conduire à l'aménagement de cet espace destiné autant à l'affirmation d'une centralité de hameau que l'accueil d'usages et de pratiques partagées.

La traduction réglementaire de ces intentions concernera :

- des possibilités d'implantation de constructions nouvelles (secteurs à privilégier),
- des règles architecturales définissant les emprises en limite de parcelles, les gabarits, le traitement de l'adaptation à la pente, le marquage des limites, clôtures...)

P) Orientations d'aménagement du secteur Saint Laurent

Etat des lieux :

Le secteur Saint Laurent se situe au pied des rochers contre et autour desquels le village s'est historiquement développé. Il est en contre bas de la RD 900, route qui permet des vues plongeantes sur les abords, les rives de L'Ubaye et le village du Lauzet situé en arrière-plan.

Il est constitué d'un secteur homogène, constitué de prés versant en direction de l'Ubaye. Le secteur contigu est caractérisé par une densité de bâtis moyenne, en alignement sur la voirie de desserte (qui pourrait être confortée lors d'un développement de l'urbanisation en zone AUA au PLU). Les contraintes de site (boisements, relief, hydrologie) ont contribué



Vue depuis le hameau de Costeplane



Vue des prés St Laurent depuis la route de desserte

à la création d'un micro lieu bien délimité.

L'accessibilité aisée au village (route et cheminements piétons), l'exposition solaire favorable, le cadre naturel, la présence de l'Ubaye, contribuent à l'attractivité du secteur.

Orientations d'aménagement

L'objectif d'aménagement du secteur de Saint Laurent est de répondre aux demandes en logements et de densifier les tissus jugés trop « lâches » afin de construire un paysage urbain de qualité.

Le parti d'aménagement est :

- de protéger au maximum la structure paysagère qui participe de l'identité de la commune, au sein de la vallée de l'Ubaye (mise en valeur de la silhouette générale du village, sauvegarde des jardins, des arbres fruitiers, murets)
- de maintenir des espaces agro-naturels (boisements) afin de limiter le mitage du paysage ;
- de proposer des extensions et greffes urbaines en « continuité » de l'urbanisation existante,
- d'implanter un habitat diversifié dans ses formes (de la maison individuelle groupée (en AUAz) au petit « collectif » en AUA) dans l'objectif d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse avec le village et le paysage environnant.

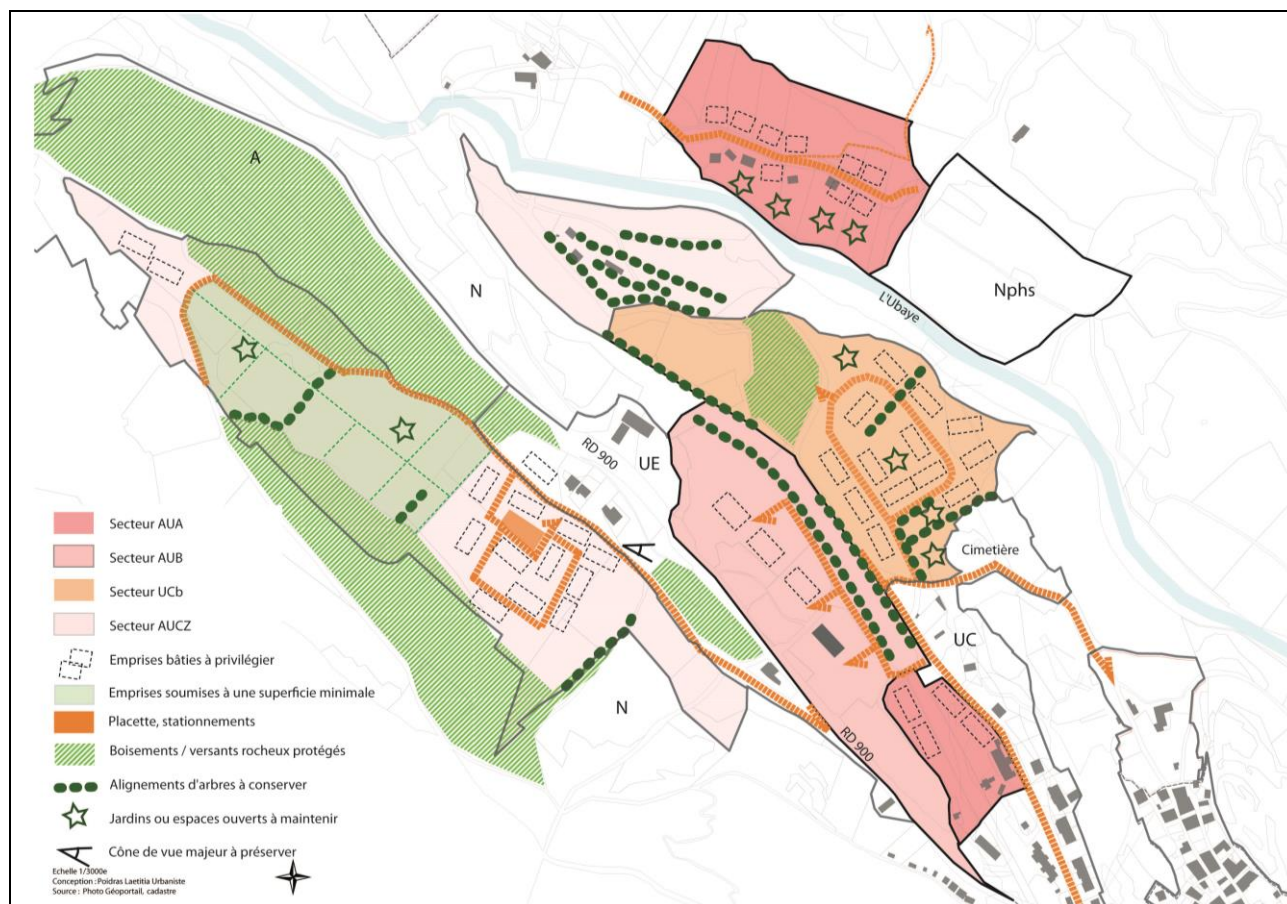
Le confortement nord-ouest du village s'établit de la façon suivante :

- pour le secteur Saint Laurent, une organisation depuis la création d'une voirie de desserte permet d'agrèger les maisons, de garantir une silhouette groupée en dialogue avec le village, le site et ses rochers, reconduisant ainsi la logique d'implantation historique.

La traduction réglementaire de ces intentions concernera :

- Des possibilités d'implantation de constructions nouvelles (les secteurs à privilégier),
- Des règles architecturales définissant les gabarits, le traitement de l'adaptation à la pente, le marquage des limites, clôtures...)

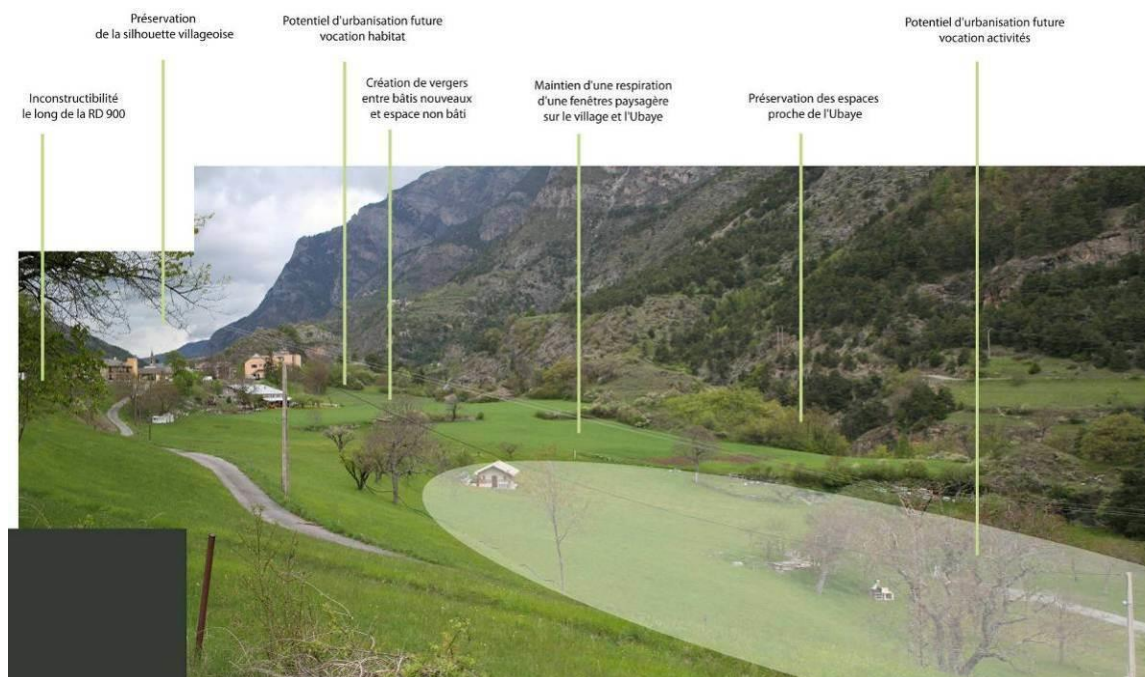
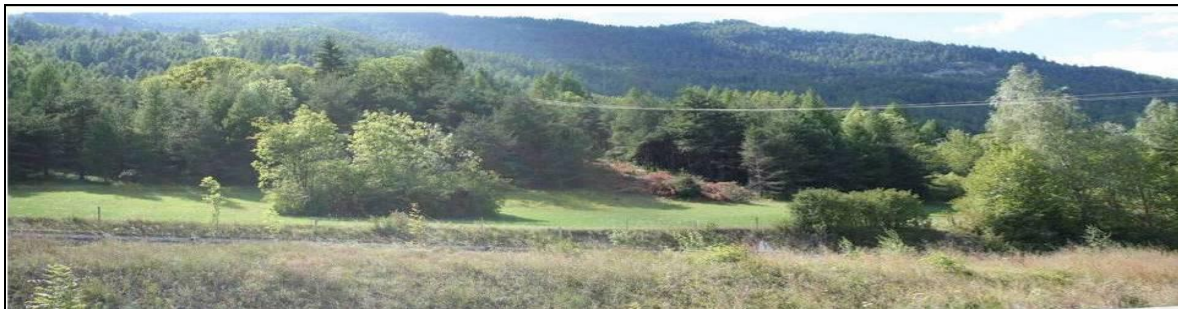
Q) Orientations graphiques



2. Le Village Est

A) Caractéristiques générales :

- 906 m d'altitude ;
- dispose d'un accès depuis la RD 900 ;
- 500m du village et ses commerces, équipements publics ;
- exposition solaire très favorable ;
- faible pente et rochers structurants le long de l'Ubaye.



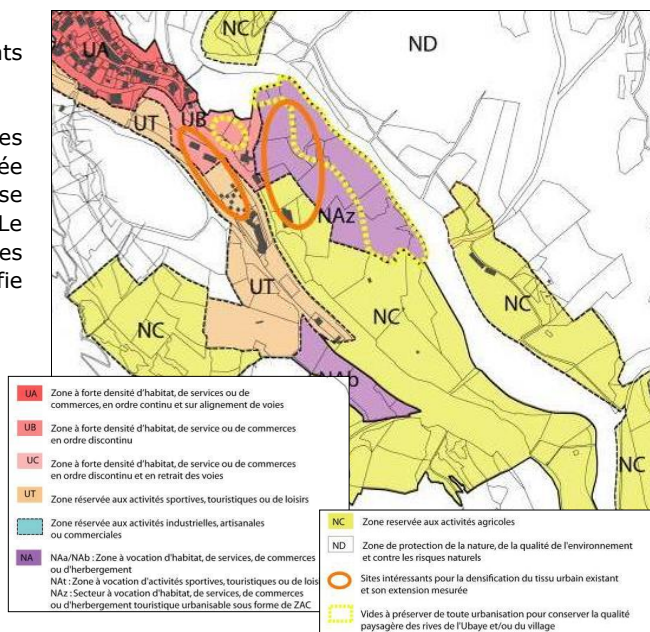
B) Analyse du zonage POS

L'analyse du zonage du village Est et des abords immédiats font apparaître les éléments suivants :

Le village (en zone UA) s'est développé malgré des contraintes naturelles fortes (rochers, lac, rivière, vallée encaissée...). La typologie du bâti qui en résulte est dense et continue, épousant les reliefs et optimisant l'espace. Le village s'est développé tout en préservant les terres agricoles à proximité. Le classement UA au POS se justifie bien au regard de la forme urbaine ancienne.

La zone UB traduit une logique routière qui peut être préjudiciable pour la silhouette du village : la construction d'habitations isolées et perchées contribue à un impact néfaste sur l'ensemble en covisibilité. Le règlement de la zone autorise des constructions de 10 m, avec un COS de 1,6.

La longue zone touristique UT qui longe le village par le sud résulte d'une logique foncière (voie ferrée).



De nombreuses parcelles contigües à la zone UA (abords de voirie, place centrale et parkings, logements saisonniers au sud) se révèlent être les secteurs à enjeux où une certaine mixité d'usages et de fonctions serait à privilégier.

Les zones agricoles (NC) qualifient un potentiel agronomique et constituent un paysage "ouvert" offrant des perspectives sur l'Ubaye et sa ripisylve.

	Règlement POS				
	UB	UT	NC	NAb	NAz
Vocation	Forte densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu	Activités sportives, touristiques ou de loisirs	Activités agricoles	Habitat, services, commerces hébergements touristiques	Habitat, services, commerces ou hébergement touristiques urbanisables sous forme de ZAC
Admis	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Habitat lié Ouvrages publics	Agriculture Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	Habitat Services Commerces Hôtellerie Résidence de tourisme	Activités sportives, touristiques ou de loisirs Hôtellerie Résidence de tourisme
Interdit	Industrie Agriculture Affouillements Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Industrie Agriculture Affouillements Exhaussements Carrières	Lotissements et groupes d'habitation Camping /caravaning	Affouillements Exhaussements Carrières	Affouillements Exhaussements Carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR	NR	1 ha
Emprise	40%	50%	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	10 m	7 m (habitations) 10 m (autres)	10 m	10 m
COS	0,50	0,80	NR	0,6 + 0,25 pour l'hôtellerie, le parahôtelier les résidences de tourisme	NR

C) Synthèse du porter à connaissance (mai 2009)

Zonage	Secteur	Loi Littoral		Loi Montagne	
		Compatibilité	Motif	Compatibilité	Motif
NR	NR	NR	NR	NR	NR

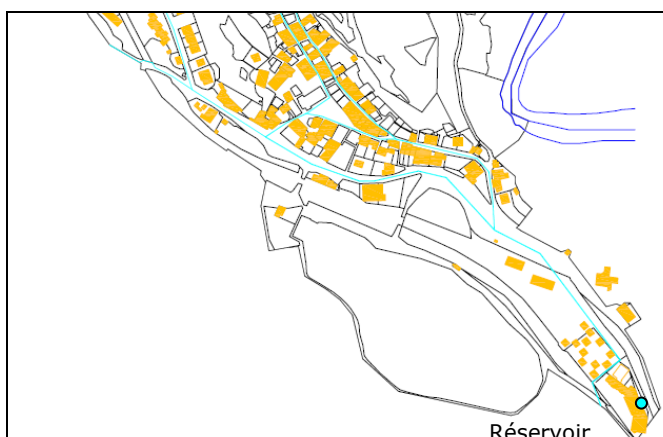
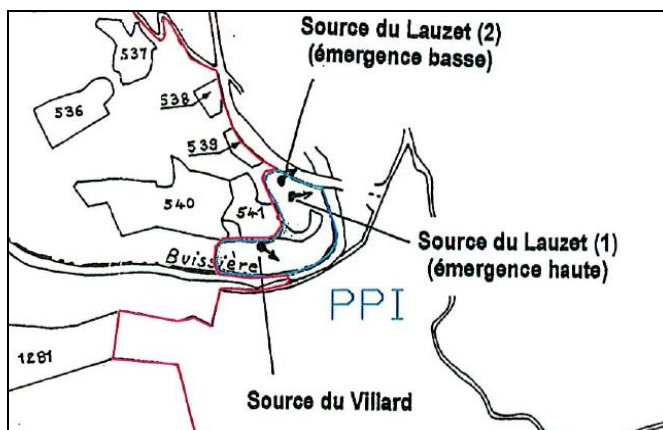
D) Le réseau d'eau potable

Situées au bord de la route d'accès au Villard, sur un replat à l'extrémité nord-est, les sources du Lauzet alimentent le chef-lieu, par deux ouvrages distincts : le vieux captage (construit en 1910 pour les besoins de la ligne de chemin de fer de la région) et le captage récent (1996).

« Le linéaire de bouclage du hameau a été répertorié par la société VEOLIA. Il serait composé d'un réseau essentiellement en fonte comprenant 550ml de fonte de diamètre 100mm depuis le réservoir. Puis de 750ml de canalisation d'alimentation en eau en fonte de diamètre 80mm et enfin d'une canalisation en fonte de diamètre 60mm sur une distance de 1050ml. Une bouche-à-clef est placée à chaque raccordement. Deux regards de visite servent de purge. Trois fontaines sont alimentées par ce réseau, ainsi que deux chasses égoût.

La majorité des habitations est branchée directement sur le réseau sans compteur individuel.

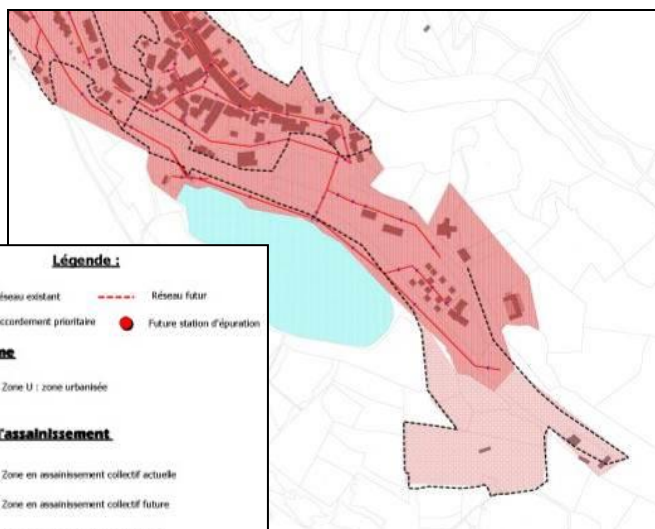
L'ensemble du réseau est posé à une profondeur comprise entre 0,60m et 0,90m ». (Source : Schéma directeur du réseau d'eau potable du Lauzet-Ubaye)



E) Le réseau d'assainissement

Le village du Lauzet-Ubaye dispose d'un réseau de collecte majoritairement gravitaire sur la route départementale, d'une longueur totale d'environ 4,5 km.

Il existe 3 bassins versants urbains que sont celui du « Village centre », celui de la « Buvette du Lac » et celui du « Village Bas ». Les effluents de ces trois bassins se versent ensuite dans la station d'épuration communale. Construite en 2001, le traitement principal est réalisé à l'aide de disques biologiques. La station a été dimensionnée pour 1 250 EH et est entretenue par Véolia eau en contrat d'affermage.



F) Les réseaux viaires



Le village sud est composé de terrasses situées de part et d'autre de la RD 900 et descendant en pente douce vers l'Ubaye dont elles sont par endroit séparées par des espaces rocheux.

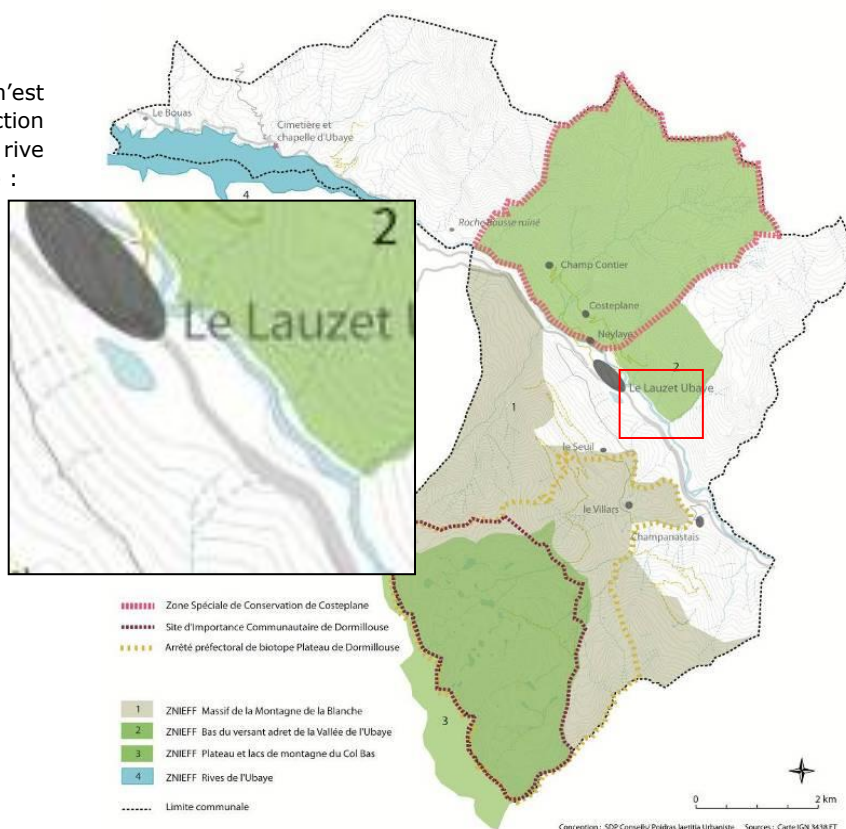
Bien ensoleillé, ce secteur accueille des équipements en bordure de la RD 9000 (gendarmerie, hôtel, espace technique du Conseil Général) et de vastes espaces non bâtis occupés par des campings.

G) Les protections environnementales et patrimoniales

La rive gauche du Village Est n'est soumise à aucune protection environnementale. En revanche, la rive droite se trouve dans le périmètre de :

- la ZNIEFF n°04-100-118, Bas du versant adret de la Vallée de l'Ubaye ;

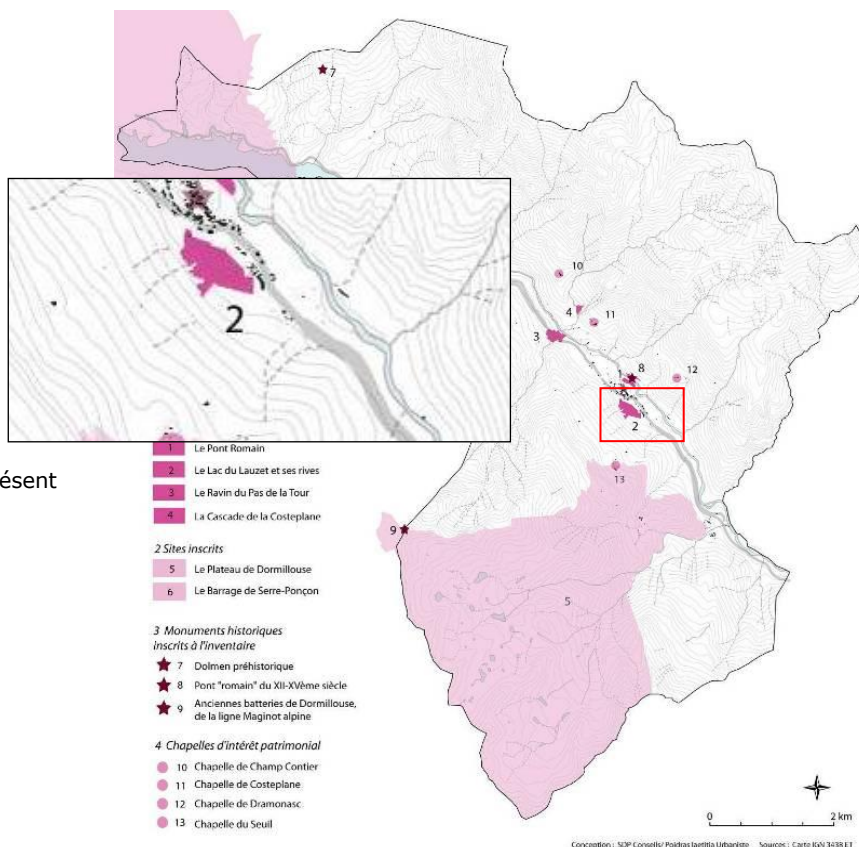
Il s'agit d'outil de connaissance ne constituant pas une mesure de protection juridique directe.



13.05.2011

L'Est du Village du Lauzet Ubaye appartient au périmètre de protection de 500 mètres autour du Monument Historique inscrit du Pont du Lauzet, où toute construction, restauration, destruction projetée est soumise à l'accord préalable de l'ABF.

Le lac du Lauzet est un site classé présent sur cette zone d'étude.

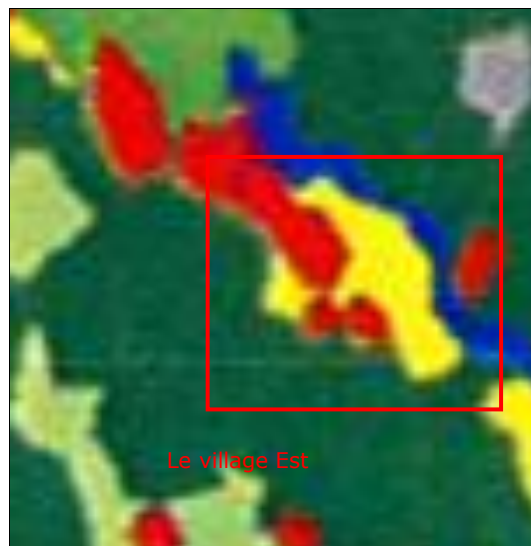


H) Les activités agricoles et pastorales

Le village Est s'est également développé en fond de vallée, le long de la RD 900, d'ailleurs, l'un des sièges d'exploitation est implanté à proximité du village.

Des territoires agricoles (cultures céréalières) se sont accolés à cette urbanisation. Ces secteurs présentent une part mécanisable très réduite ; car ils sont situés en fond de vallée et sur quelques replats des zones de parcours en espaces boisés ou sur des pelouses d'altitude qui entretiennent de vastes surfaces en herbe.

Le village sud est bordé par des massifs forestiers importants à fortes pentes, dont l'ubac appartient à la forêt communale et sont composés d'une futaie régulière de mélèzes (100% de mélèzes, de 100 à 180 ans).



Source : IGN- Chambre d'agriculture du 04



Type de culture (Céréales)
Source : ASP – RPG 2008



Déclaration à la PAC
Source : RPG 2008

I) Les enjeux géomorphologiques

L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères du secteur sud permet de distinguer 4 grands secteurs :

- l'arrière de la gendarmerie ;
- le camping des Auches,
- la rive gauche de l'Ubaye
- l'arrière des services techniques du CG 04.

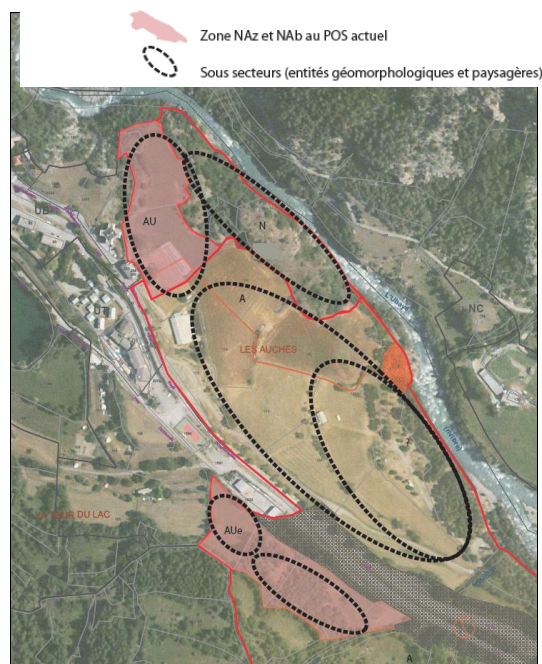
La préservation de l'identité et du caractère rural du village du Lauzet constitue l'un des enjeux du PADD, avec la requalification de la traversée de commune et l'aménagement des places publiques.

Ce secteur sud village constitue un espace intermédiaire en périphérie du village, ni complètement agricole, ni urbain pour autant. Un paysage hybride qui brouille la lecture des entités paysagères.

C'est également une zone d'interface très sensible qui mêle à la fois :

- les enjeux d'entrée de village (préserver l'identité rurale, une silhouette qualitative, une coupure d'urbanisation),
- les enjeux du foncier agricole,
- les enjeux environnementaux,

Enjeu des zones d'interface : Gérer l'identité rurale du village



- les atouts touristiques.

J) Les enjeux paysagers

L'analyse paysagère a permis de préciser dans quelles conditions aborder l'extension sud du village. Comme pour le secteur nord, il convient d'envisager un développement en cohérence avec la logique de site -adossé aux rochers- et l'identité architecturale, vernaculaire du village.

Les extensions doivent permettre :

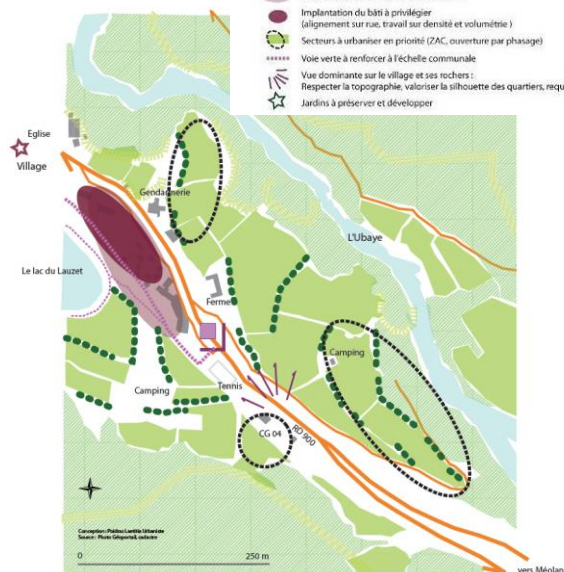
- La protection de la structure paysagère ;
- La préservation des éléments de patrimoine arboré existants ;
- L'accompagnement végétal des extensions bâties ;
- Le maintien des espaces agro-naturels ouverts ;
- L'arrêt de l'urbanisation linéaire le long de la RD 900 ;
- Une extension du village «en épaisseur» de l'urbanisation existante ;
- Une économie du foncier par un découpage parcellaire favorisant la densité des constructions, leur adaptation en terrain naturel, une exposition optimale ;
- Une silhouette bâtie «identitaire» et non banalisante.

Enjeu n°1 : Les structures paysagères fondamentales à maintenir lisibles et à préserver

- Paysage ouvert créé par le parcellaire agricole
- Espaces agro-naturels à forte valeur paysagère à préserver
- Relief, ravins structurants
- RD 900
- Murets et / ou cordons arbustifs à sauvegarder

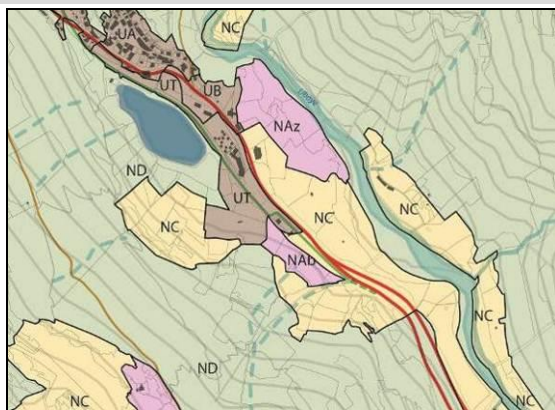
Enjeu n°2 : Le paysage habité : garantir un site de qualité, préserver la singularité du lieu

- Densification en harmonie avec l'existant
- Implantation du bâti à privilégier (alignement sur rue, travail sur densité et volumétrie)
- Secteurs à urbaniser en priorité (ZAC, ouverture par phasage)
- Voie verte à renforcer à l'échelle communale
- Vue dominante sur le village et ses rochers : Respecter la topographie, valoriser la silhouette des quartiers, requalifier la RD
- Jardins à préserver et développer



K) Analyse POS / PLU (suite)

POS



Description

Projet de PLU

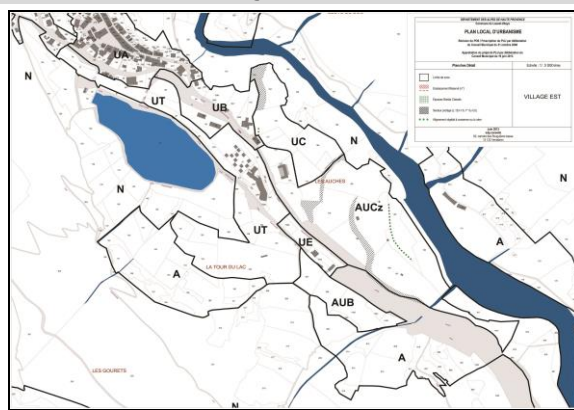


Photo aérienne

Le site du village Est possède également un ensemble de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- **Une zone urbaine UC** (de densité moyenne, destinée à accueillir principalement des logements individuels et collectifs de petite taille), issue de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une zone NAz ;
- **Une zone d'urbanisation future AUB sous réserve de la réalisation des équipements**, à vocation industrielle artisanales et commerciales ;
- **Une zone d'urbanisation future AUCz**, dans lesquelles seules sont admises les extensions des bâtiments existants à usage agricole. Ces secteurs ne seront urbanisables que sous forme d'opération d'ensemble, après modification ou révision du PLU, pour ensuite admettre de l'habitat, des bureaux, des commerces et des entrepôts nécessaires à une activité touristique (hôtellerie admise).



POS	UB	UT	NC	NAb	NAz		
Superficie	1,86 ha	5,81ha	40,79 ha	1,46 ha	4,89 ha		
PLU	UB	UT	UE	AUB	UC	AUCz	Reclassement / Maintien en A ou N
Superficie	1,86 ha	6,12 ha	0,65 ha	1,46 ha	2,26 ha	7,15 ha	35,31 ha

L) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

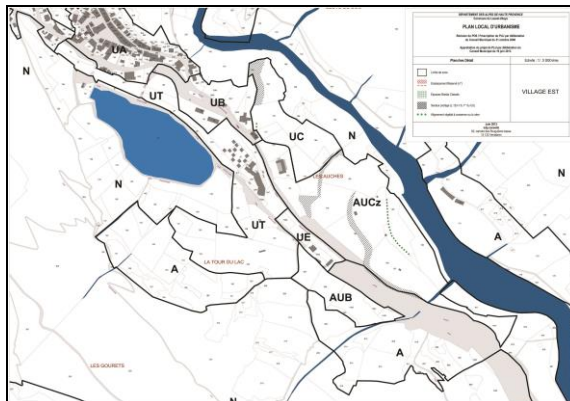
Les activités agricoles sont morcelées, et les îlots déclarés sont tous situés au Sud de la route départementale, ou plus à l'Est. Par ailleurs, le projet de PLU qui ouvre à l'urbanisation l'ancienne zone NC au POS en AUCz au PLU ne correspond nullement à une zone déclarée à la PAC.

Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Le site du village Est ne bénéficie pas de protections environnementales particulières et n'est pas concerné par des boisements significatifs. Il ne constitue donc pas un espace naturel remarquable à préserver.

La préservation d'arbres permet cependant de conserver des alignements caractéristiques, bien qu'aucune protection ne s'applique, autre que celle instaurée par le PLU.

Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :



Secteur UC de la Gendarmerie

Situé en arrière de la Gendarmerie et de la Maison Technique du CG04, ce secteur est en continuité physique avec le village, par la zone UB et par l'absence d'élément de rupture physique marqué. Situé par ailleurs au niveau de l'hôtel la Lauzetanne, il contribue à marquer l'entrée de village.

Secteur AUCz du camping

Ce secteur accueille le camping des Auches et malgré son classement en zone NC au POS, il n'a pas actuellement de vocation agricole. Ce secteur d'urbanisation future à vocation touristique est situé en continuité de la zone UC de la Gendarmerie ainsi que au-delà de la RD900, de la zone UT à vocation touristique et de la nouvelle zone UE à vocation économique et d'équipement. La liaison de ces espaces de part et d'autre de la RD900 sera assurée notamment par leurs accès connectés à un carrefour giratoire en projet sur la RD900.

Secteur AUB de la Chainée

Ce secteur est en continuité physique avec la zone UT accueillant le camping du Noyer du Baron et la zone UE accueillant les tennis et l'espace technique du CG04. Par ailleurs, son accès sera réalisé par l'entrée existante sur la RD900 entre l'hôtel et les tennis rejoignant le tracé de la voie verte.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

Le site du village Est prévoit la création d'une zone AUCz permettant l'habitat, des bureaux, des commerces et des entrepôts nécessaires à une activité touristique (hôtellerie admise) ; n'étant pas une UTN. En revanche, afin d'encadrer l'UTN existante, elle est réduite pour créer une zone UE.

Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Le site du village Est est a priori concerné par ce principe car il se trouve à proximité du plan d'eau de 2,94 ha, de fait inférieur à 1 000 hectares.

Or, les secteurs ouverts à l'urbanisation :

- protège les terres agricoles, pastorales et forestières les plus propices (au sud du plan d'eau, en zone N),
- sont en continuité du hameau,
- préserve les paysages, grâce à l'espace de respiration créé par la bande inconstructible dans la zone AUCz,
- ne constituent pas de milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

M) Le projet de PLU au regard de la loi Littoral

Principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

Au regard de la configuration de la commune, le village Est est situé à une distance de plus de 4 kms des rives du lac de Serre-Ponçon et n'entre pas en covisibilité avec lui.

Principe de préservation des espaces (« espaces naturels remarquables ») :

Le village Est est concerné par le site classé « le lac du Lauzet et ses rives » mais par aucune des protections environnementales de la commune. Par ailleurs, les secteurs concernés ne sont pas couverts par un boisement significatif et ne constituent donc pas des espaces naturels remarquables à préserver.

Principe d'inconstructibilité dans la bande de 100 m du rivage :

Par son éloignement du Lac de Serre-Pongon, le village Est n'est pas concerné par ce principe de la loi Littoral.

Principe de continuité avec les villages et agglomérations ou de hameau nouveau :

Secteur UC de la Gendarmerie

Situé en arrière de la Gendarmerie et de la Maison Technique du CG04, ce secteur est en continuité physique avec le village, par la zone UB et par l'absence d'élément de rupture physique marqué. Situé par ailleurs au niveau de l'hôtel la Lauzetanne, il contribue à marquer l'entrée de village.

Secteur AUCz du camping

Ce secteur accueille le camping des Auches et malgré son classement en zone NC au POS, il n'a pas actuellement de vocation agricole. Ce secteur d'urbanisation future à vocation touristique est situé en continuité de la zone UC de la Gendarmerie ainsi que au-delà de la RD900, de la zone UT à vocation touristique et de la nouvelle zone UE à vocation économique et d'équipement. La liaison de ces espaces de part et d'autre de la RD900 sera assurée notamment par leurs accès connectés à un carrefour giratoire en projet sur la RD900.

Secteur AUB de la Chainée

Ce secteur est en continuité physique avec la zone UT accueillant le camping du noyer du baron et la zone UE accueillant les tennis et l'espace technique du CG04. Par ailleurs, son accès sera réalisé par l'entrée existante sur la RD900 entre l'hôtel et les tennis rejoignant le tracé de la voie verte.

N) Orientations d'aménagement

Etat des lieux

Le secteur des Auches se situe en contre bas de la RD 900, offrant des perspectives sur le village du Lauzet situé en arrière-plan et sur les rives de L'Ubaye. Il est constitué de deux secteurs distincts :

- l'arrière gendarmerie, un sous-secteur cadré de rochers ;
- le camping, un secteur homogène constitué de prés en terrasses versant en direction de l'Ubaye.

L'ouverture visuelle depuis l'entrée ouest offre une vue d'ensemble de qualité permettant de saisir l'implantation historique du village en rive de l'Ubaye et ses rochers.

Le secteur contigu est caractérisé par une faible densité de bâtis, de vocations bien différentes (CG04, hangar agricole, hôtel et logements saisonniers).



L'entrée de village n'est pas traitée, les abords se banalisent en aires de parkings, tennis, dépôts de marchandises,...). Les contraintes de site (boisements, relief, hydrologie) ont contribué à la création de micro lieux bien délimités. L'accessibilité aisée, l'exposition solaire favorable, le cadre naturel, la présence de l'Ubaye, la perspective majeure sur les Grandes Séolanes contribuent à l'attractivité du secteur.

Orientations d'aménagement

L'objectif d'aménagement des Auches est non seulement de répondre aux demandes en logements mais de densifier les tissus jugés trop « lâches » afin de construire un paysage urbain de qualité.

Le parti d'aménagement est :

- de protéger au maximum la structure paysagère qui participe de l'identité de la commune, au sein de la vallée de l'Ubaye (mise en valeur de la silhouette générale du village, sauvegarde des terrasses, murets, rochers affleurant)
- de maintenir des espaces agro-naturels ouverts afin de limiter la fermeture du paysage et/ou le mitage de l'espace ;
- de proposer des extensions et greffes urbaines en « épaisseur » de l'urbanisation existante,
- d'implanter un habitat diversifié dans ses formes (de la maison individuelle groupée au petit « collectif ») dans l'objectif d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse avec le village et le paysage environnant.

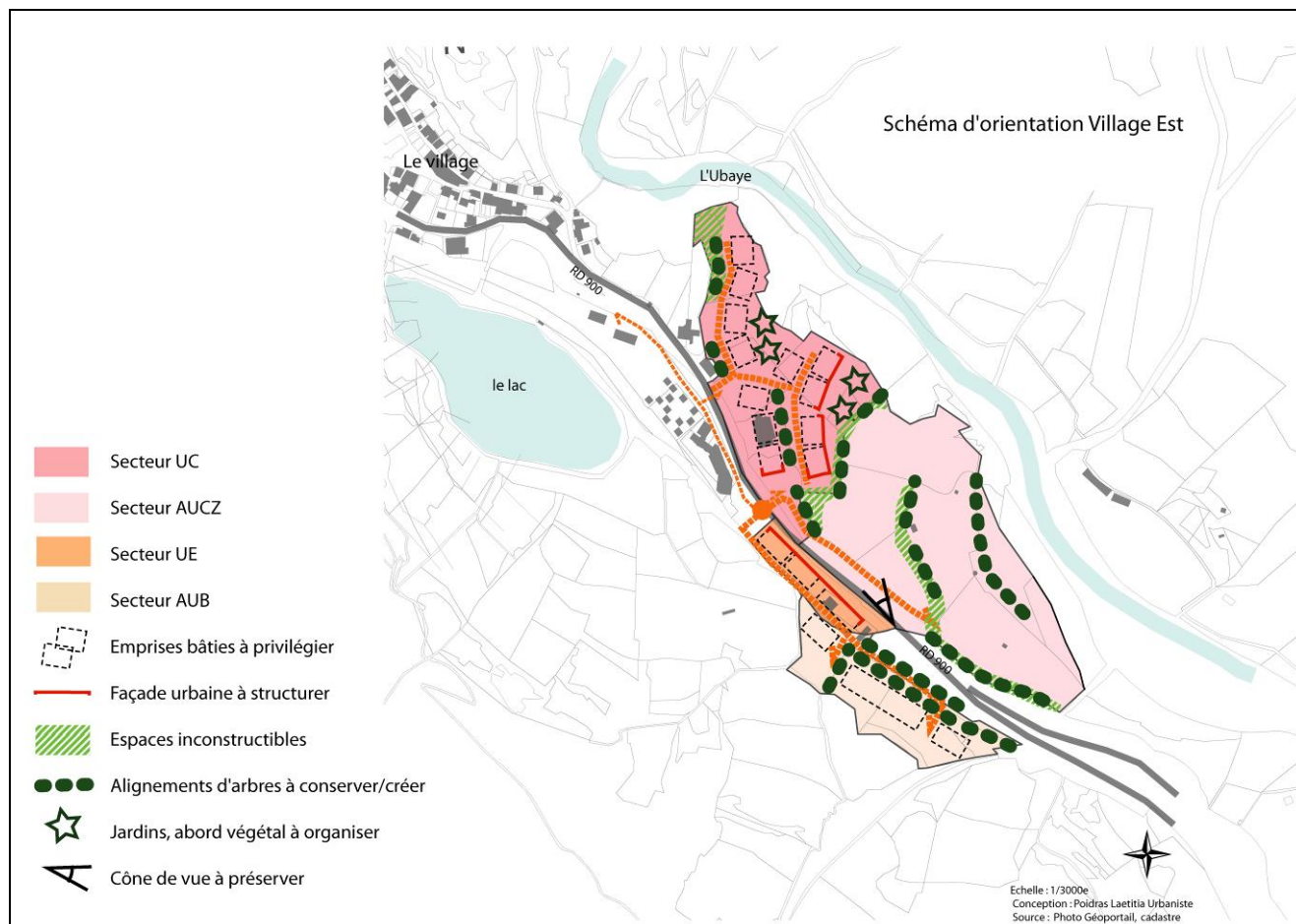
Le confortement sud-est du village s'établit de la façon suivante :

- pour le secteur « arrière gendarmerie », une organisation depuis une voirie de desserte permet d'agréger les maisons, de garantir une silhouette groupée et offrir une façade urbaine en dialogue avec le village, le site et ses rochers.
- pour le secteur du camping, par une extension de l'enveloppe urbaine et par le maintien d'espaces de respiration (inconstructibilité des linéaires boisés en limite des terrasses, permettant de préserver la lecture du site).

La traduction réglementaire de ces intentions concernera :

- des possibilités d'implantation de constructions nouvelles (secteurs à privilégier),
- des règles architecturales définissant les emprises en limite de parcelles, les gabarits, le traitement de l'adaptation à la pente, le marquage des limites, clôtures...)

O) Orientations graphiques



3. Champanastais

A) Caractéristiques générales :

- second pôle important de la commune, après le village ;
- facile d'accès également, du fait de la proximité de la RD900 ;
- environ 20 habitations dans le cœur et une dizaine dans un développement plus récent en contrebas ;
- un hameau occupé à l'année ;
- un ensoleillement important dès le printemps, ce qui concourt à le rendre attractif.

Champanastais, ouvert sur le paysage de la vallée de l'Ubaye, présente une situation en balcon. Il est constitué de deux secteurs distincts, séparé par un ravin :

- Champanastais : hameau historique, compact et homogène, situé sur un replat,
- Champanastais «le bas» : une périphérie plus diffuse qui s'apparente à une extension urbaine non «aboutie», étalée le long de la route d'accès et dans la pente.

La composition du hameau initial est caractérisée par une densité relativement importante, produite par la faible distance entre les éléments construits : le vide entre les maisons est inférieur à leur emprise.

Le calage des façades du bâti sur rue exprime une relation forte entre l'espace public et l'espace privé : la rue est formée par les maisons et leur prolongements tels que remises, murs de soutènement, murets de clôture...

Ces caractéristiques (densité, calage des maisons sur l'espace public) sont les principes d'organisation propres à la typologie de hameau et que l'on retrouvera plus loin aux hameaux du Villard, Costeplane.

Composé pour l'essentiel d'un habitat individuel, l'habitat «récent» s'est développé sans aucune cohésion, ni reconduction des caractéristiques traditionnelles relevées précédemment.

Les contraintes de site (boisements, relief, hydrologie) ont contribué à la création de micro-lieux habités sans liens «construits». L'accessibilité, l'exposition solaire favorable, le cadre boisé, la présence du ruisseau de Champanastais, les paysages ouverts aux alentours contribuent à l'attractivité du secteur.



Vue depuis la RD900



Place principale du hameau

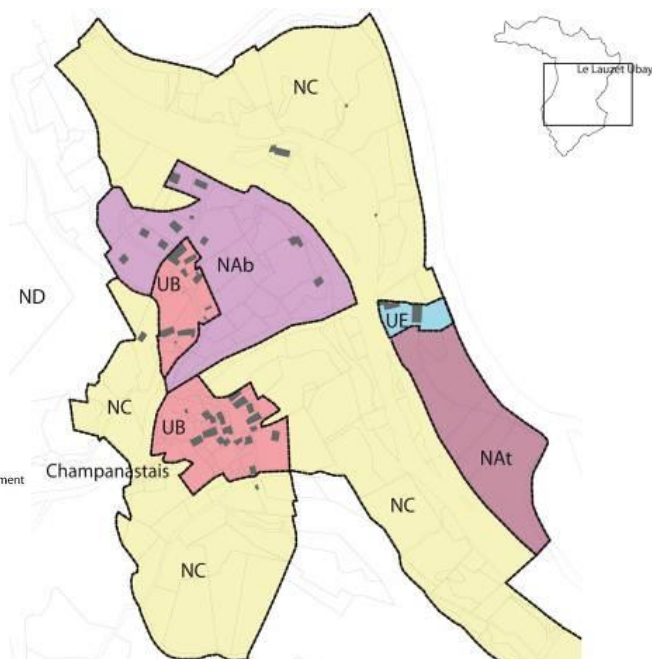


Vue ancienne du hameau

B) Analyse du zonage POS

Le hameau historique est en limite Sud du ravin de Champanastais, entre les premières pentes du massif boisé à l'Ubac et la rivière de l'Ubaye. Un second secteur d'habitat, plus récent s'est développé à l'aval du hameau, au sein d'un plateau agricole. Le hameau est classé dans une zone UB qui ne distingue pas le hameau originel des développements ultérieurs. Une extension à l'est, en continuité du bâti et viaire existant, par densification semble plus pertinent au regard de la forme et du fonctionnement urbain.

UB	Zone à forte densité d'habitat, de service ou de commerces en ordre discontinu
UE	Zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales
NAb	Zone à vocation d'habitat, de services, de commerces ou d'hébergement
NC	Zone réservée aux activités agricoles
ND	Zone de protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels



Le hameau de Champanastais comprend une vaste zone NAb, et plus à l'Est, une zone UE à vocation économique déjà bâtie et une zone NAT.

Sa proximité à la RD 900 et la liaison aisée au village du Lauzet, son exposition solaire en font un site très attractif. Afin de préserver la silhouette du hameau, il conviendrait de redessiner les limites sud en protégeant la ripisylve du ravin par un classement en zone naturelle (N).

	Règlement POS			
	UB	UE	NC	NAb
Vocation	Forte densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu	Activités industrielles, artisanales ou commerciales	Activités agricoles	Habitat, services, commerces hébergements touristiques
Admis	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Commerce Artisanat Industrie Ouvrages publics	Agriculture Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	Habitat Services Commerces Hôtellerie Résidence de tourisme
Interdit	Industrie Agriculture Affouillements Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Habitat Carrières Camping /caravaning	Lotissements et groupes d'habitation Camping /caravaning	Affouillements Exhaussements Carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR	NR
Emprise	40%	50%	NR	NR
Hauteur	10 m	10 m	7 m (habitations) 10 m (autres)	10 m
COS	0,50	0,80	NR	0,6 + 0,25 pour l'hôtellerie, le parahôtelier les résidences de tourisme

C) Synthèse du porter à connaissance (mai 2009)

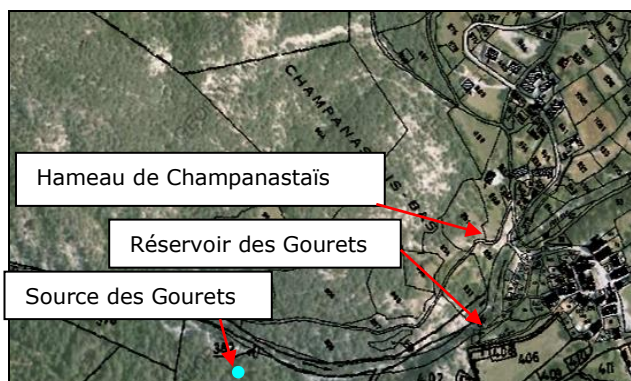
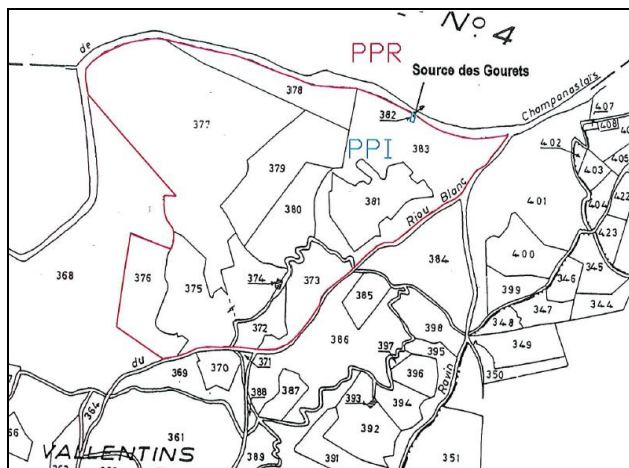
Zonage	Secteur	Loi Littoral		Loi Montagne	
		Compatibilité	Motif	Compatibilité	Motif
NAb	Champanastais	Discutable selon interprétation	Notion « village »	Oui pour partie sud Non pour partie nord	Echelle de la zone au regard du hameau_ Discontinuité (pour la partie nord)
NAt	Champ-Pierreux	Non	Discontinuité avec le village	Non	Importance de la zone et discontinuité

D) Le réseau d'eau potable

Le réseau du village de Champanastaïs, datant de 1959 environ, est alimenté par la source des Gourets captée par un ouvrage en bon état. Le captage réalisé sous la maîtrise d'œuvre des ponts et chaussées se situe sur le versant boisé nord-est de la montagne de Dormillouse, rive gauche de la vallée de l'Ubaye.

La distribution en eau potable du village se fait via le réservoir des Gourets. Pas alimenté en électricité, les eaux du réservoir ne sont pas traitées et vont par voie gravitaire jusqu'à Champanastaïs.

Du fait de l'absence de traitement sur ce réservoir, Véolia ne réalise qu'un rôle de maintenance des appareils hydromécaniques.

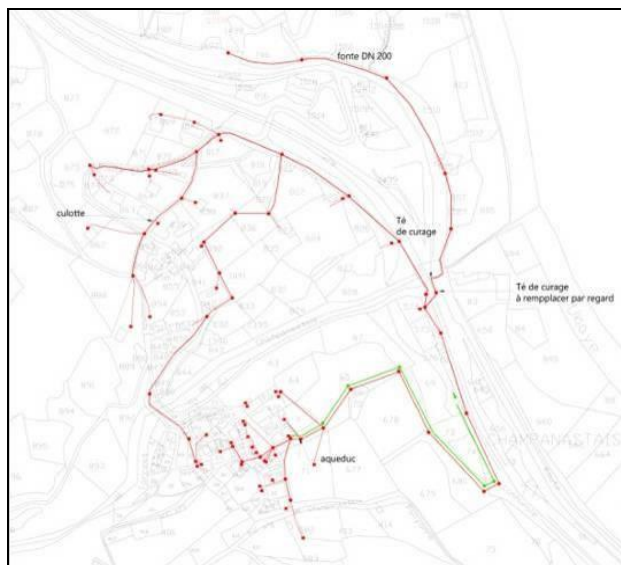


E) Le réseau d'assainissement

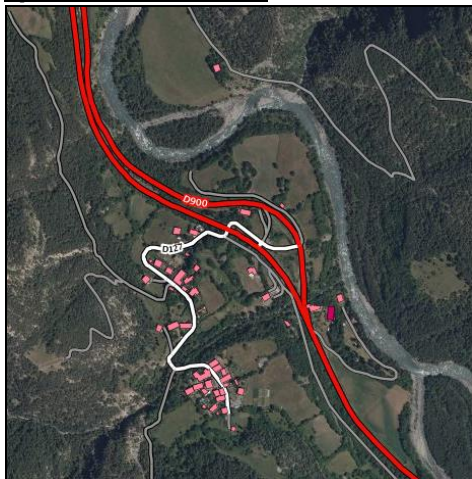
Dans le cadre d'un projet expérimental visant à étudier les petites installations d'assainissement en zone de montagne, une convention avec Véolia a été signée le 8 juillet 2008 pour la réalisation d'une station d'épuration à copeaux de coco à Champanastaïs.

Ces filtres fonctionnent sans apport d'énergie et nécessitent peu d'espace grâce à la grande capacité d'absorption des filtres.

L'installation dessert un habitat domestique pour une capacité nominale estimée à 200 EH.



F) Les réseaux viaires

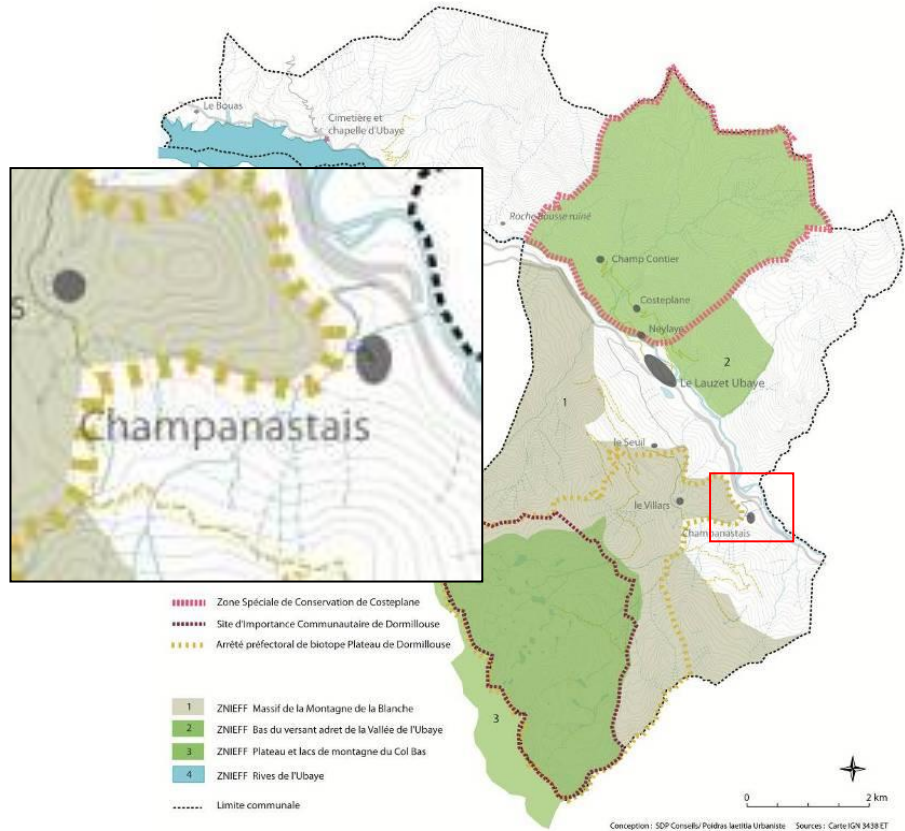


Ce hameau s'est d'abord développé dans sa partie la plus au sud, au-delà du ravin de Champanastaïs, entre les premières pentes du massif boisé à l'Ubaye et la rivière de l'Ubaye. Un secteur d'habitat plus récent s'est développé au nord du ravin. Des terrasses non bâties se succèdent jusqu'à la route. Il se caractérise surtout par ses constructions groupées et enserrées de jardins et murets de pierres.

A l'inverse des autres hameaux du village du Lauzet Ubaye, il est occupé toute à l'année, bénéficiant notamment d'un ensoleillement favorable dû à l'élargissement de la vallée et à la forme du relief au sud.

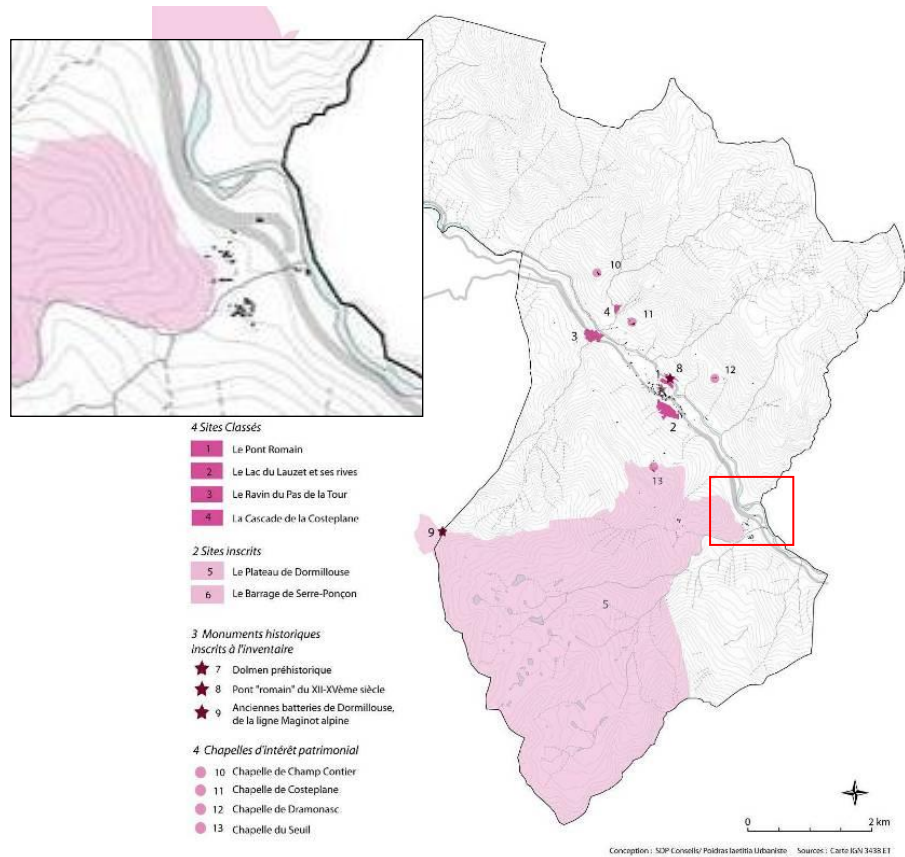
G) Les protections environnementales et patrimoniales

Le village de Champanastais n'est concerné par aucune protection environnementale.



13.05.2011

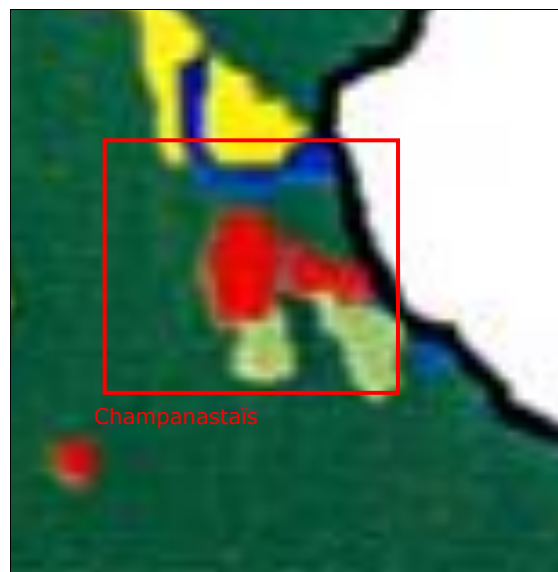
Le village de Champanastais se trouve en limite du site inscrit du Plateau de Dormillouse.



H) Les activités agricoles et pastorales

Des territoires agricoles ainsi que des prairies sont accolés à cette urbanisation. Ces secteurs présentent une part mécanisable très réduite ; car ils sont situés en fond de vallée et sur quelques replats et des zones de parcours en espaces boisés ou sur des pelouses ses d'altitude qui entretiennent de vastes surfaces en herbe.

Le village se situe au cœur d'une futaie régulière mélangée à pin sylvestre dominant, qui est un peuplement de pin sylvestre de colonisation, souvent mal venant et sans avenir pour la première génération. Cette espace boisé en en cours de régénération



Source : IGN- Chambre d'agriculture du 04



Type de culture (Céréales)

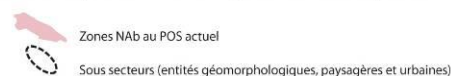
Source : ASP – RPG 2008



Déclaration à la PAC

Source : RPG 2008

Enjeu des zones NA : Un périmètre à réinterroger, des ouvertures à phaser

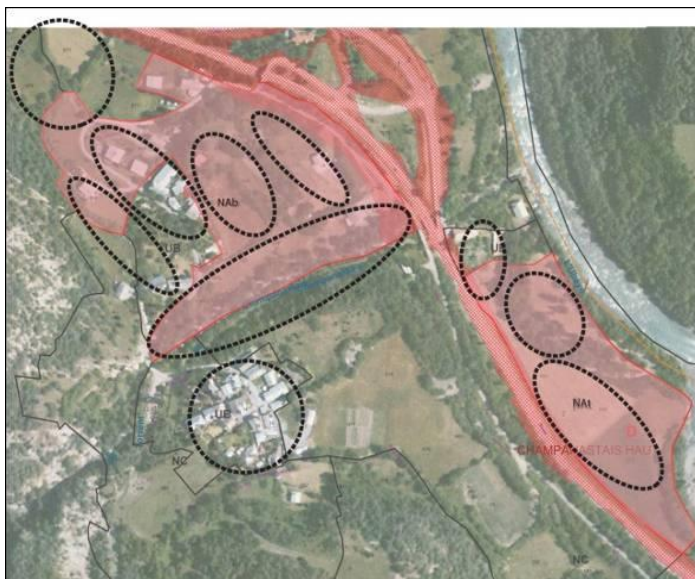


I) Les enjeux géomorphologiques

L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères permet de distinguer :

- cinq grands secteurs (Champanastais le hameau, le ravin et ripisylve, Champanastais le bas, un secteur agricole et un secteur en rive de l'Ubaye) ;
- des sous-secteurs de nature et enjeux distincts, composés de terrains en pente modérée, plus ou moins construits, accompagnés de cordons arbustifs, les abords de la RD et les rives de l'Ubaye.

Au regard des caractéristiques topographiques et paysagères locales et du grand paysage, il semble intéressant de réfléchir à quelle(s) vocation(s) donner à ses secteurs, quels aménagements proposer. Ces éléments doivent découler du choix de paysage retenu.



J) Les enjeux paysagers

Le village de Champanastaïs offre accessibilité et opportunité de développement sans rompre avec les équilibres existants. Le secteur de Champanastaïs le bas est une zone d'interface qui reste sensible, entre la RD 900 et le hameau historique. Il convient d'envisager un développement cohérent en dialogue avec les formes traditionnelles bâties.

- Protection de la structure paysagère ;
- Préservation des éléments de patrimoine arboré et bâti existants ;
- Des espaces agro-naturels à maintenir ouverts ;
- L'arrêt de l'urbanisation linéaire le long de la route d'accès ;
- Une extension de Champanastaïs le bas «en épaisseur» de l'urbanisation existante ;
- Une organisation des extensions depuis des espaces publics de proximité, jardins et chemins piétons reliés au hameau ;
- Une économie du foncier par un découpage parcellaire favorisant la densité des constructions, leur adaptation en terrain naturel, une exposition optimale ;
- Une silhouette bâtie «identitaire» et non banalisante à construire.



Enjeu n°1 : Les structures paysagères fondamentales à maintenir lisibles et à préserver

- Paysage ouvert créé par le parcellaire agricole
- Espaces agro-naturels à forte valeur paysagère à préserver
- Relief, ravins structurants
- RD 900
- Murets et / ou cordons arbustifs à sauvegarder

Enjeu n° 2 : Le paysage habité : garantir un site de qualité, préserver la singularité du lieu

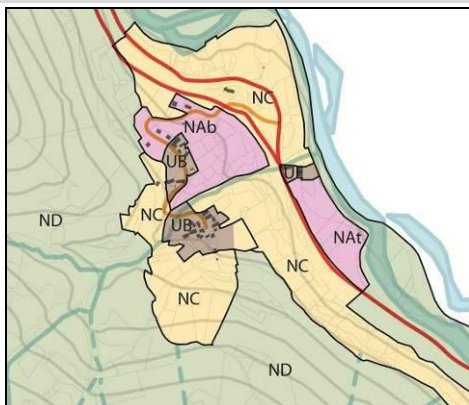
- Densification en harmonie avec l'existant
- Implantation du bâti à privilégier (alignement sur rue, travail sur densité et volumétrie)
- Secteurs à urbaniser en priorité (ZAC, ouverture par phasage)
- Voie verte à renforcer à l'échelle communale
- Vue dominante sur le village et ses rochers : Respecter la topographie, valoriser la silhouette des quartiers, requalifier la RD
- Jardins à préserver et développer

K) Analyse POS / PLU

	Règlement PLU				
	UB	UE	AUA	A	N
Vocation	Forte densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu	Activités industrielles, artisanales ou commerciales	Habitat, services, commerces hébergements touristiques	Activités agricoles	Protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels
Admis	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Bureaux Commerce Artisanat Industrie Entrepôts Ouvrages publics	Habitat Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Résidence de tourisme	Agriculture, habitat et entrepôts liés Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	Agriculture, exploitation forestière et entrepôts liés Travaux hydrauliques Renouvellement des carrières Extension de l'existant Reconstruction Ouvrages publics
interdit	Hôtellerie Industrie Entrepôts Affouillements Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Habitat Hôtellerie Carrières Camping /caravaning	Industrie Entrepôts Affouillements Exhaussements Carrières	Hôtellerie (hors gîtes) Bureaux Commerces Artisanat Industrie Lotissements et groupes d'habitations Camping/caravaning	Lotissements et groupes d'habitations Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Industrie Camping /caravaning carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR	NR	NR
Emprise	50% sauf terrains < 250m²	50%	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	10 m	7 m (habitations) 10 m (autres)	7 m (habitations) 10 m (autres)	7 m (habitations) 10 m (autres)

COS	0,50	0,80	NR	NR	NR
------------	------	------	----	----	----

POS



Description

Le site de Champanastaïs comprend les secteurs d'urbanisation suivants :

- **Une zone urbaine UB** correspondant aux deux parties du hameau, étendue sur une partie de l'ancienne zone NAb ;
- **Une zone AUA** destinée à l'accueil d'habitat, de services, de commerces et d'hébergement touristique entre le hameau existant et la RD 900, sur des secteurs anciennement agricoles. Ce zonage règlemente la superficie minimale à 500m², l'emprise au sol maximale à 40% de la parcelle, les hauteurs des constructions à 10 mètres ainsi qu'un COS de 0,40 ;
- **Des secteurs UBp et AUAp** ont été définis sur le ravin de Champanastaïs. Inconstructibles, il contribue à préserver ces espaces en termes de paysages et de risques.

Projet de PLU

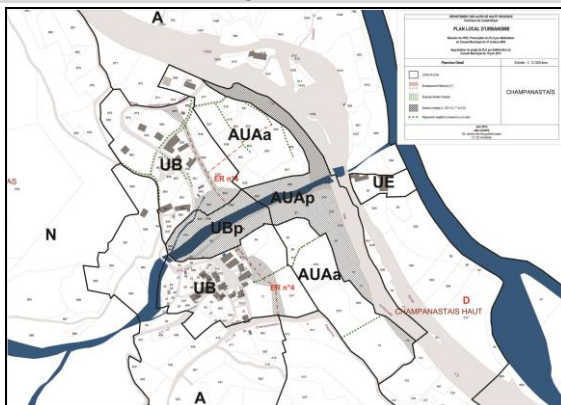
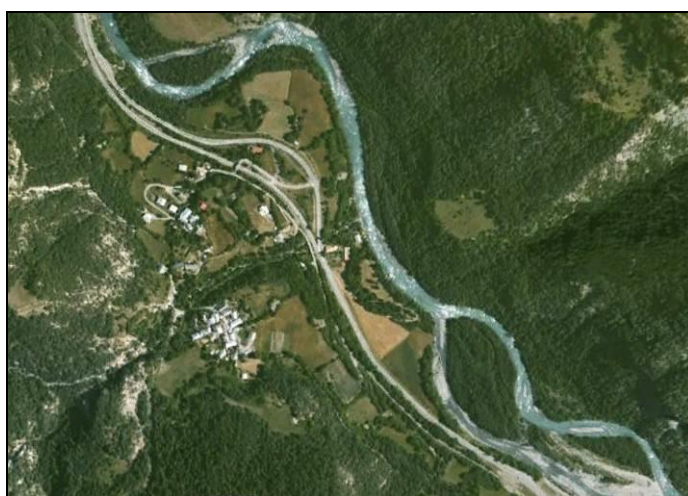


Photo aérienne



POS	UB	UE	NC	NAb	NAt	
Superficie	2,27 ha	0,31 ha	28,4 ha	4,28 ha	2,37 ha	
PLU	UB	UBp	UE	AUAa	AUAp	A
Superficie	4,67 ha	0,89 ha	0,31 ha	3,36 ha	2,15 ha	26,79 ha

L) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

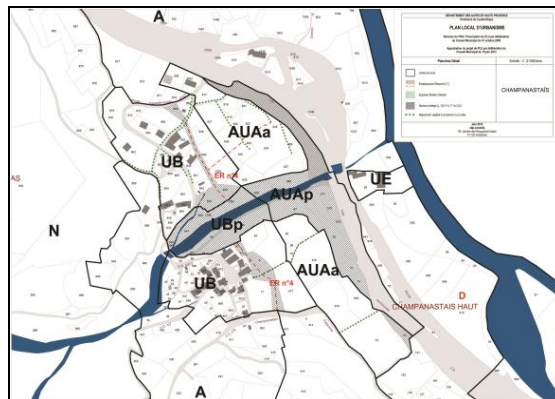
Les activités agricoles sont situées au nord du village. Par ailleurs, le projet de PLU qui ouvre à l'urbanisation l'ancienne zone NC au POS en AUAp au PLU est rendue inconstructible, et la zone AUAa ne correspond qu'à une faible partie des zones déclarées à la PAC.

Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Le hameau est situé en limite du site inscrit du Plateau de Dormillouse mais n'est pas directement impacté. Par ailleurs, les espaces non bâtis du hameau ne sont pas couverts par un boisement significatif et ne constituent donc pas des espaces naturels remarquables à préserver.

La préservation d'arbres permet cependant de conserver des alignements caractéristiques, bien qu'aucune protection ne s'applique, autre que celle instaurée par le PLU.

Les abords du ravin de Champanastais sont rendus inconstructibles pour des motifs paysagers et sécuritaires, tandis que d'autres espaces boisés protégés forment des respirations. A noter que les espaces ainsi protégés créés à Champanastais sont constitutifs de corridors écologiques inscrits dans la trame verte et bleue du PLU.



Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

En termes de limites de zones, les zones UB qui constituaient le hameau initial sont harmonisées en fonction du bâti existant, et du développement que souhaite la commune. A termes, l'ouverture à l'urbanisation de la partie Est par les zones AUAa est réalisée en continuité avec le hameau existant.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

Le hameau de Champanastais ne prévoit pas de développement touristique, donc aucune UTN ne sera développée sur ce site.

Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Par son éloignement du plan d'eau, le hameau de Champanastais n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.

M) Le projet de PLU au regard de la loi Littoral

Dans ces conditions, l'examen de la circulaire du 14 mars 2006¹ et de la plaquette d'information éditée par la DGUHC (« *Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral* » - DGUHC / Juillet 2006) apporte des précisions sur la notion d'extension de l'urbanisation.

La circulaire du 14 mars 2006 précise par ailleurs la notion « de villages » :

« Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. Dans certaines régions, l'habitude a été prise d'appeler « village » des regroupements de quelques maisons. Pour l'application de la loi Littoral, ces groupes de maisons doivent être considérés comme des hameaux. »

En effet, Champanastais est considéré dans ce cas-là comme un village, puisqu'il accueillait autrefois l'ancienne école, qui est un équipement collectif.

Principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

Au regard de la configuration de la commune, le village de Champanastais est situé à une distance d'environ 6 kms des rives du lac de Serre-Ponçon et n'entre pas en covisibilité avec lui.

Principe de préservation des espaces (« espaces naturels remarquables ») :

Le village est situé en limite du site inscrit du Plateau de Dormillouse mais n'est pas directement impacté. Par ailleurs, les espaces non bâtis du hameau ne sont pas couverts par un boisement significatif et ne constituent donc pas des espaces naturels remarquables à préserver.

Principe d'inconstructibilité dans la bande de 100 m du rivage :

Par son éloignement du Lac de Serre-Ponçon, le village de Champanastais n'est pas concerné par ce principe de la loi Littoral.

Principe de continuité avec les villages et agglomérations ou de hameau nouveau :

Les zones UB et AUA se trouvant en continuité du village, elles sont urbanisables selon le principe de continuité puisque Champanastais est considéré comme un village.

¹ Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la Loi Littoral.

N) Objectifs d'aménagement

La commune du Lauzet Ubaye souhaite développer l'urbanisation sur Champanastais, l'un de ses hameaux le plus habité. L'extension amorcée sur Champanastais «le bas» n'est pas achevée : les constructions s'émiettent, ne mettent pas en valeur le hameau supérieur. L'ensemble demande à être conforté. L'objectif d'aménagement de Champanastais est d'accompagner sa densification, favoriser une diversité de l'habitat garante d'une meilleure mixité sociale, tout en préservant son cadre de vie, un paysage de qualité.

Le parti d'aménagement est :

- de protéger au maximum la structure paysagère qui participe de l'identité de la commune, au sein de la vallée de l'Ubaye (sauvegarde des éléments du patrimoine bâti, des silhouettes, du patrimoine vernaculaire et naturels : murets, haies, jardins) ;
- de maintenir des espaces agro-naturels ouverts afin de limiter la fermeture du paysage et le mitage de l'espace ;
- de proposer des extensions et greffes urbaines son «épaisseur» de l'urbanisation existante ;
- d'implanter un habitat diversifié dans ses formes (de la maison individuelle au petit «collectif») dans l'objectif d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse avec le hameau et le paysage environnant.

Le confortement du hameau de Champanastais s'établit de la façon suivante :

- pour Champanastais «le bas» par une densification de l'emprise bâtie à l'est, depuis la voirie de desserte afin d'agréger les maisons (existantes et à venir) en contre bas et maintenir une silhouette groupée,
- pour Champanastais, par une extension et par la création d'une greffe constituant un front bâti organisé depuis une voirie connectée au hameau, l'ensemble participant de la silhouette globale du hameau renouvelé.

Dans les deux cas, le marquage d'un espace public central et d'espaces semi-publics accueillant les usages et pratiques «communautaires» renforcera la perception du hameau, tant pour les habitants que les visiteurs.

O) Programme d'aménagement

La destination principale de la zone, d'une superficie globale de 11,2 hectares, est accueillir un habitat mixte et diversifié, avec pour densité minimum 10 logements /ha soit une capacité d'accueil de 60 logements pour les 6 hectares restant à investir.

L'aménagement s'organisera suivant trois principes de composition permettant d'accrocher les nouveaux secteurs à l'existant :

1. Inscrire les extensions et greffes urbaines dans la trame paysagère et depuis le réseau viaire du hameau.
2. Privilégier la «continuité», le regroupement du bâti et accrocher au mieux les futurs espaces publics aux espaces existants.
3. Proposer des extensions valorisantes respectueuses de la forme urbaine traditionnelle et patrimoniale.

L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une organisation d'ensemble.

- L'aménagement en plusieurs phases est possible s'il ne remet pas en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement de la zone.
- Les accès aux divers secteurs seront réalisés depuis la route départementale de desserte et depuis une voirie structurante à créer dans la poursuite de deux amorces existantes.
- Le contact avec les noyaux existants -Champanastais et Champanastais le bas- fera l'objet d'un traitement soigné dans son organisation et dans le choix de la forme urbaine proposée (front bâti à structurer, maintien et poursuite des jardins, continuité des murs de soutènement, murets de pierres)
- Des liaisons douces permettront de se raccorder aux tracés et sentiers préexistants, tant pour les résidents que les touristes randonneurs.
- Les voiries et aires de stationnement des véhicules organiseront l'espace semi-public, dessiné par les pignons, façades et murets en limite de parcelles.

L'aménagement sera conçu dans une recherche de diversité de l'habitat et de mixité.

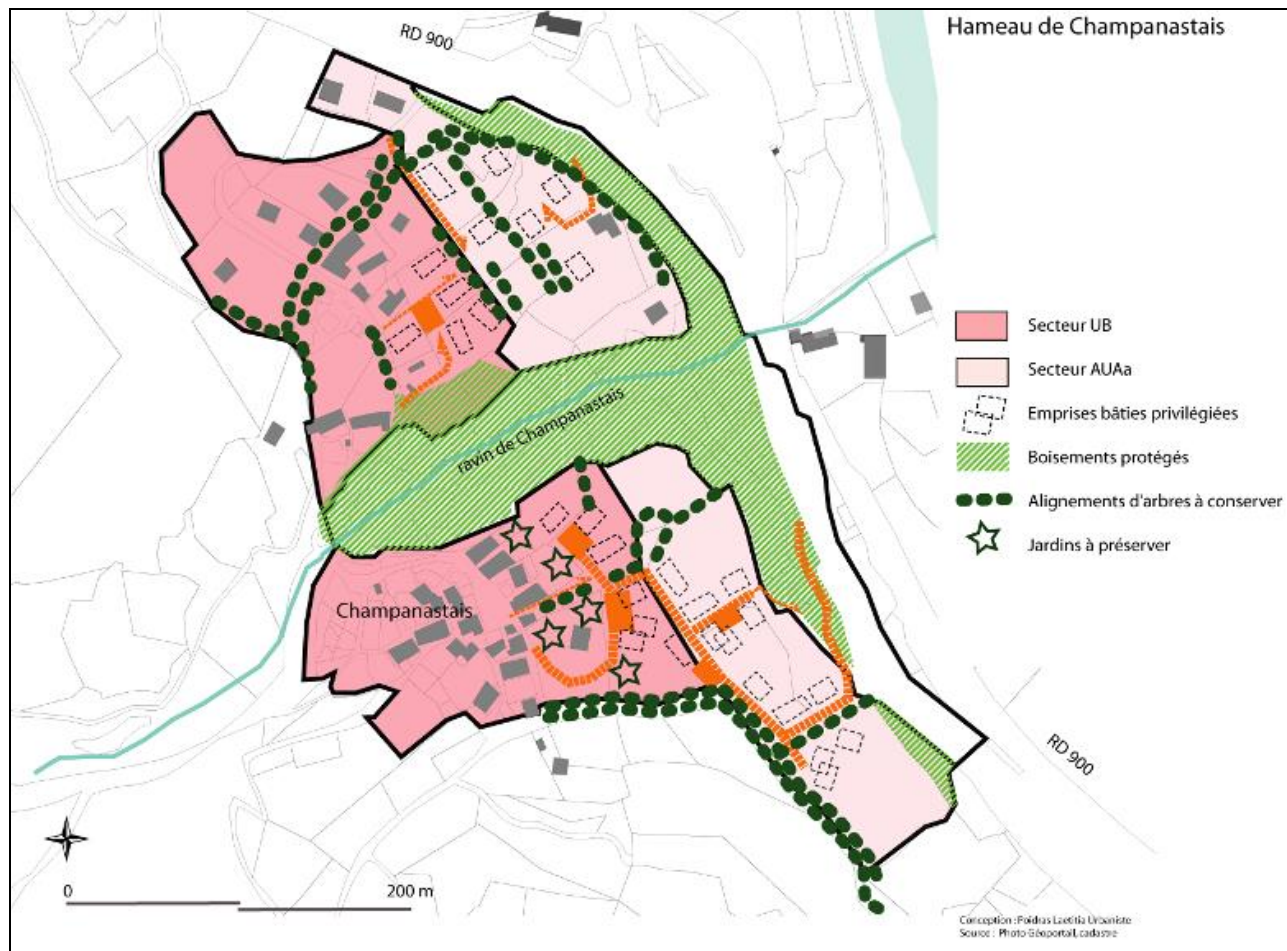
- Il proposera un habitat diversifié composé de petits «collectifs» (proche du volume d'une bâtisse traditionnelle), d'habitat individuel groupé ou intermédiaire, d'habitat individuel.

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site.

- L'intégration dans le paysage et l'adaptation au sol prendront en compte l'exposition aux vues ainsi que les caractéristiques des lieux, notamment la pente.
- Les éléments de paysages préexistants contribuant à l'identité des lieux, ensembles ou éléments de végétation, murets, haies arbustives, etc, seront intégrés à la composition d'ensemble. La végétation sera utilisée comme liaison ou amortissement plutôt que comme masque.
- L'aménagement organisera l'ordonnancement des constructions, leur volume et toiture, leur orientation, leur implantation, leur rythme, leur rapport à l'espace public. Il prendra les dispositions nécessaires à une insertion harmonieuse des matériaux, des couleurs, à une harmonisation des clôtures/murets.

L'aménagement de la zone devra être conçu dans une démarche environnementale durable de type Approche Environnementale de l'Urbanisme, notamment :

- L'inscription dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes.
- La mobilisation des énergies renouvelables.
- La gestion du cycle de l'eau et des eaux usées sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau.



Principe n°1 : Préserver l'existant	
	Maintien des silhouettes bâties
	Mise en valeur de l'espace public, point de centralité
	Murets et cordons arbustifs à sauvegarder
	Jardins à préserver
	Points de vue, ouvertures sur le grand paysage
	Maintien des boisements structurants
	Sentiers existants à maintenir accessibles
Principe n°2 : Densifier les hameaux, privilégier la continuité bâtie	
	Contraintes topographiques (respect des limites naturelles à l'urbanisation)
	Servitudes piétons à créer depuis la route principale
	Dessertes locales à aménager
	Création de placettes, aires de stationnements favorisant le groupement des constructions
Principe n°3 : Proposer des extensions valorisantes, respectueuses de la forme urbaine traditionnelle	
	Organisation du bâti au plus près de la voirie et de l'espace semi public ouvert
	Liaisons piétonnes connectées aux sentiers existants
	Proposer une diversité de typologie d'habitat : Du volume bâti traditionnel propice aux "collectifs" à la maison individuelle
	Anticiper les découpages parcellaires pour faciliter la densification ultérieure
	Création d'une voie de bouclage par le bas du secteur et alignement sur rue
	Jardins, prés ouverts sur le grand paysage

4. Costeplane

A) Caractéristiques générales :

- Hameau historique d'intérêt patrimonial, habité de manière saisonnière, peu ou pas de résidents permanents
- Accessibilité depuis la RD relative selon saison
- Distance au village moyenne
- Orientation et exposition solaire très favorable à l'habitat et à la recherche d'efficacité, sobriété énergétique
- Cadre environnemental et paysager de qualité remarquable (protections réglementaires)
- Protection environnementale : préservation des espaces agro naturels (terres agricoles limitrophes, boisements, jardins)
- Protection paysagère à l'échelle de la vallée : préservation de la silhouette et forme bâtie traditionnelle (habitat groupé en limite de crête)
- Continuité urbaine : lutte contre le mitage des terres agricoles par des extensions mesurées et phasées
- Requalification et création d'espaces publics (voiries, espace de liaison, placette, parkings mutualisés, jardins)
- Optimisation des voiries et sentiers existants
- Aptitude du sol à l'assainissement individuel : à préciser

Projet "Costeplane, un hameau à préserver, valoriser"

- Sauvegarder le hameau initial, accompagner le renouvellement du bâti et la densification
- Proposer une extension urbaine mesurée et de qualité

Recommandations au projet PLU/règlement

Construire, restaurer en favorisant une architecture contemporaine de qualité en exploitant les particularismes locaux :

- Créer des volumes simples
- Respecter la pente naturelle, éviter terrassement
- Privilégier exposition solaire favorable
- Favoriser l'usage de matériaux locaux, durables

Organiser les extensions urbaines, le bâti depuis des espaces publics de proximité :

- Favoriser le redécoupage de parcellaires différents pour une densité et variétés d'habitats
- Favoriser l'implantation en limite de parcelle, en mitoyenneté, à l'alignement pour les parcelles sur l'axe routier structurant
- Prévoir Emplacements Réservés à la création d'espace de liaisons, parkings

Préserver et valoriser le cadre environnemental et paysager :

- Classer en EBC boisements et cordons arbustifs structurants
- Préserver jardins, vergers préexistants
- Maîtriser le traitement des limites séparatives (préconiser végétal, maintien des murets)
- Répertorier et protéger les murets anciens localisés dans le noyau ancien



Vue depuis la RD900



Entrée du hameau



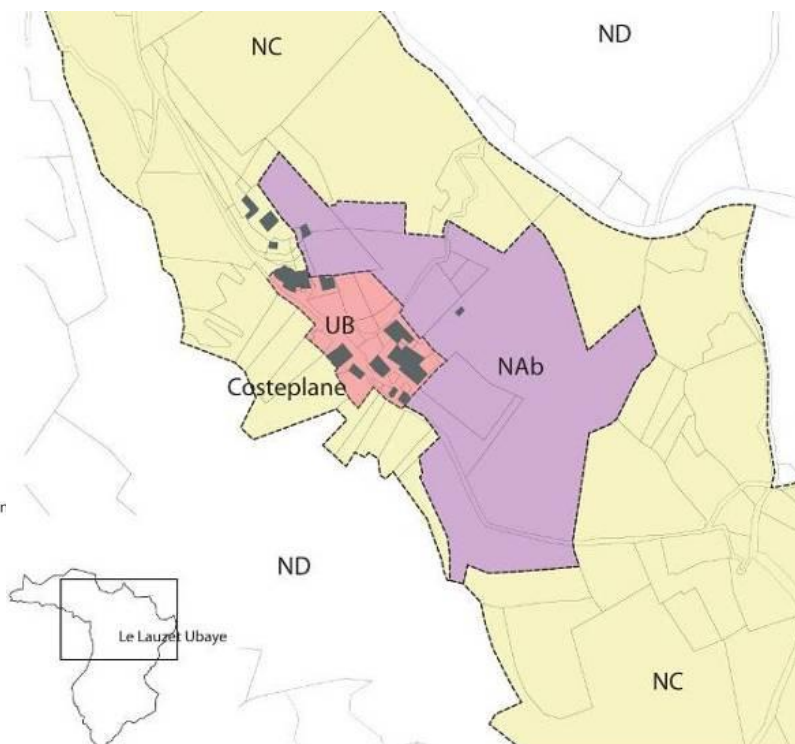
Cœur du hameau

B) Analyse du zonage POS

Le hameau de Costeplane se situe à l'adret de la vallée, en position dominante à 1 083m d'altitude. Les perspectives depuis la route départementale, depuis le village du Lauzet en contrebas sont remarquables et emblématiques de l'habitat local montagnard. Constitué de bâtis, de fermes traditionnelles regroupées, d'une chapelle, le hameau se situe au sein d'une zone UB qui se développe en limite de crête.

Le hameau comprend une vaste zone NAb qui l'enveloppe, depuis la voie d'accès jusqu'aux espaces en arrière du hameau en direction de Champcontier.

UB	Zone à forte densité d'habitat, de service ou de commerces en ordre discontinu
NAb	Zone à vocation d'habitat, de services, de commerces ou d'hébergement
NC	Zone réservée aux activités agricoles
ND	Zone de protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels



	Règlement POS		
	UB	NC	NAb
Vocation	Forte densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu	Activités agricoles	Habitat, services, commerces hébergements touristiques
Admis	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Agriculture Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	Habitat Services Commerces Hôtellerie Résidence de tourisme
Interdit	Industrie Agriculture Affouillements Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Lotissements et groupes d'habitation Camping /caravaning	Affouillements Exhaussements Carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR
Emprise	40%	NR	NR
Hauteur	10 m	7 m (habitations) 10 m (autres)	10 m
COS	0,50	NR	0,6 + 0,25 pour l'hôtellerie, le parahôtelier les résidences de tourisme

C) Synthèse du porter à connaissance (mai 2009)

Zonage	Secteur	Loi Littoral		Loi Montagne	
		Compatibilité	Motif	Compatibilité	Motif
NAb	Costeplane	Non	Discontinuité avec le village	Oui	Continuité avec le hameau existant

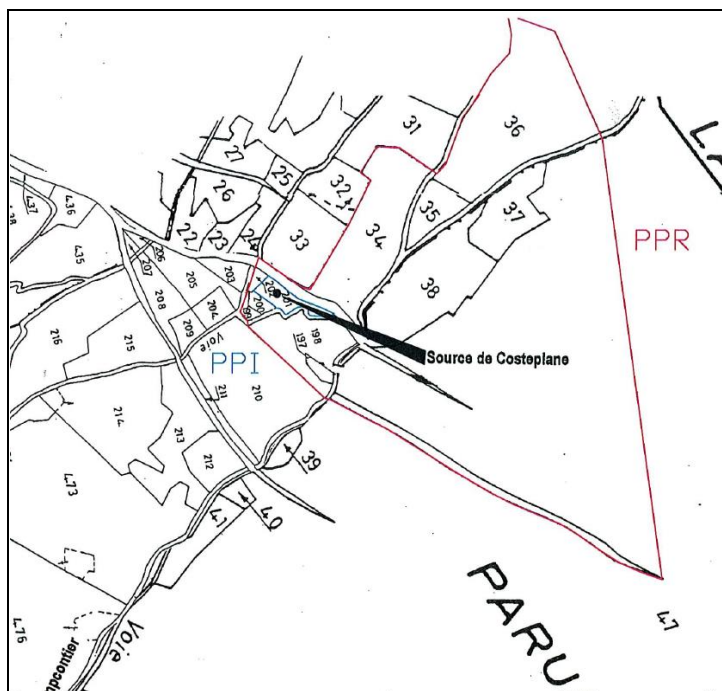
D) Le réseau d'eau potable

Situé en amont de la cascade de Costeplane (site classé) sur le versant sud du massif du Morgon, la source est captée par un ouvrage en mauvais état faisant office de réservoir de 3m3. Plus précisément, le captage se situe à 375m environ au Nord-ouest du hameau de Costeplane, une quinzaine de mètres en aval de la route menant de Costeplane à Champcontier, au niveau de l'ancien sentier reliant les deux hameaux.

L'ouvrage de captage est en très mauvais état (génie civil dégradé), ce qui occasionne de nombreuses fuites et par conséquent, des pertes importantes autour de l'ouvrage.

Il n'existe à ce jour aucun réservoir, ni traitement des eaux de la source, seuls les prélèvements de l'ARS permettent de vérifier la potabilité de l'eau car la société Véolia n'a pas de responsabilité dans ce captage.

Deux canalisations desservent actuellement les habitations.



E) Le réseau d'assainissement

Au vu de la configuration du hameau, sur des pentes de 8 à 15% et des habitations en surplomb de la falaise, il laisse peu de place pour toute installation d'assainissement collectif.

F) Le réseau viaire

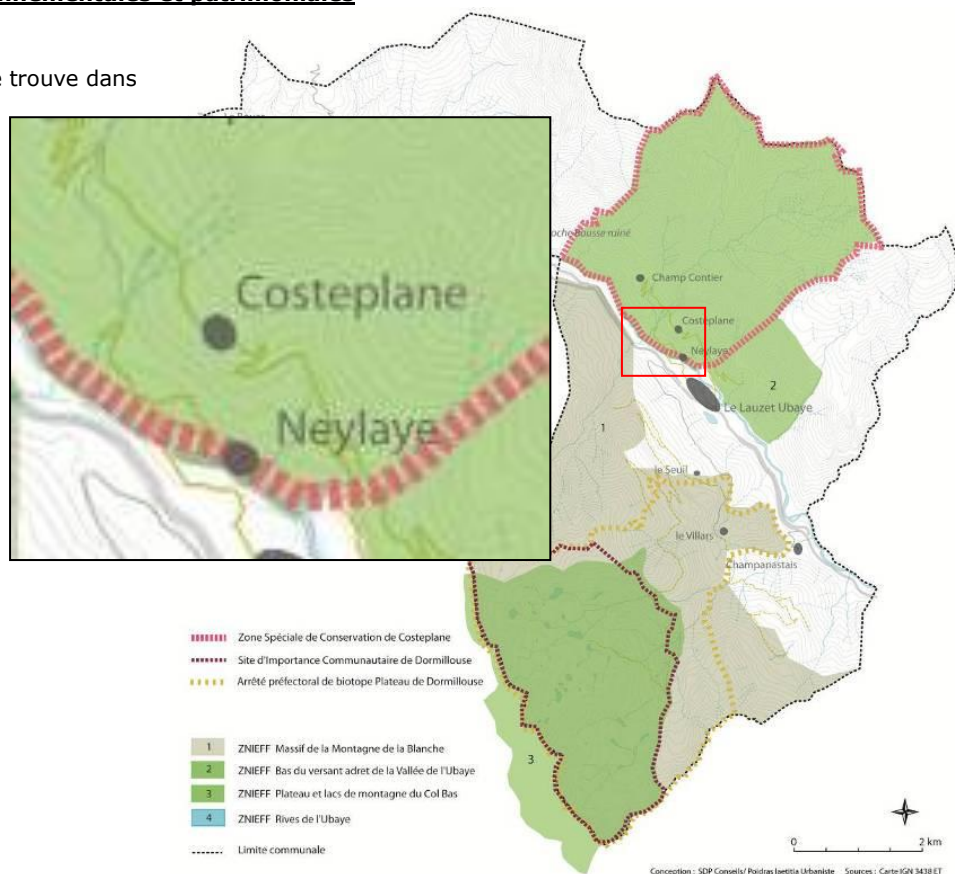
Le hameau de Costeplane est situé sur la rive droite de l'Ubaye à 1 km du village par la route, mais en surplomb du secteur du village nord. Il est accessible depuis le village par le chemin de Champcontier.



G) Les protections environnementales et patrimoniales

Le hameau de Costeplane se trouve dans le périmètre de :

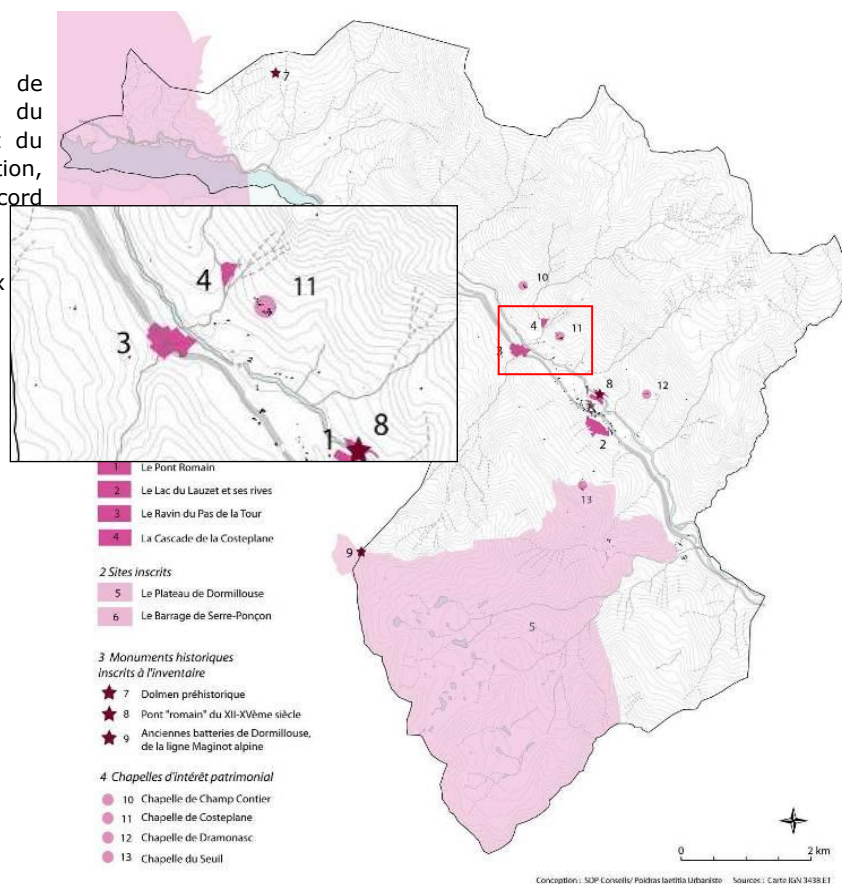
- la ZNIEFF n°04-100-118, Bas du versant adret de la Vallée de l'Ubaye ;
- la Zone Spéciale de Conservation de Costeplane-Champerous.



Costeplane appartient au périmètre de protection de 500 mètres autour du Monument Historique inscrit du Pont du Lauzet, où toute construction, restauration, destruction projetée est soumise à l'accord préalable de l'ABF.

Le hameau de Costeplane possède deux sites classés que sont :

- la Ravin du Pas de la Tour ;
- la Cascade de Costeplane.



H) Les activités agricoles et pastorales

Le hameau de Costeplane, situé en rive droite de l'Ubaye regroupe plusieurs types d'occupation des sols. L'urbanisation est à la fois bordée par des prairies temporaires, mais également de la végétation herbacées et des forêts.



Source : IGN- Chambre d'agriculture du 04



Type de culture (Céréales)

Source : ASP - RPG 2008



Déclaration à la PAC

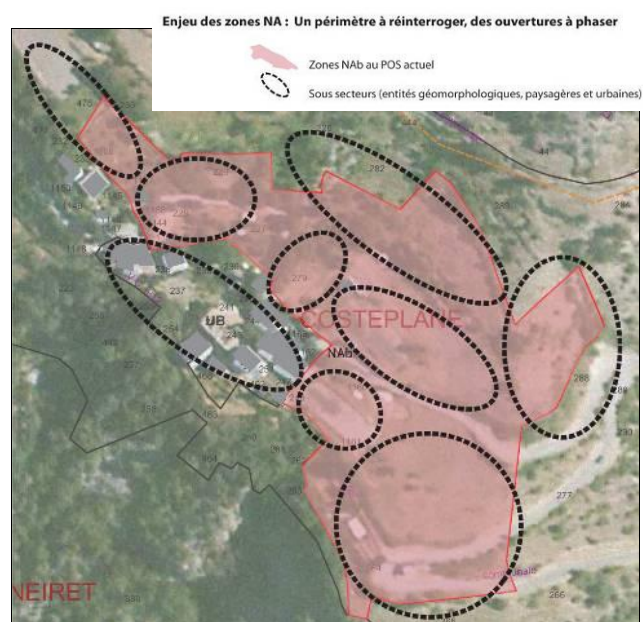
Source : RPG 2008

I) Les enjeux géomorphologiques

L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères permet de distinguer :

- quatre grands secteurs (le hameau de Costeplane, la crête sud, les prés et terrasses boisées au nord, un secteur d'habitat discontinu au nord-ouest) ;
- des sous-secteurs de nature et enjeux distincts, composés de terrains en pente modérée, plus ou moins construits, accompagnés de cordons arbustifs, d'un secteur d'habitat regroupé et d'une zone en limite de crête sud.

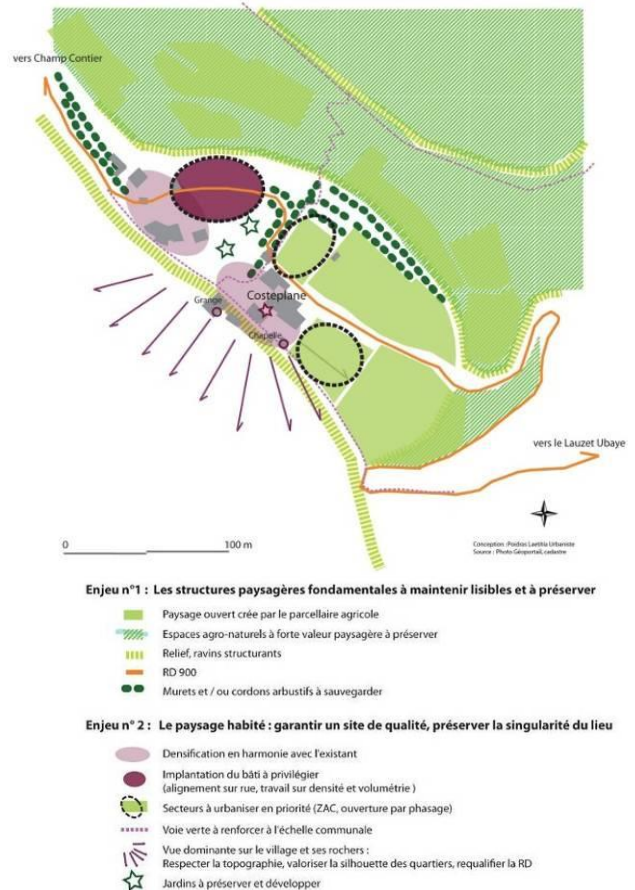
Au regard des caractéristiques topographiques et paysagères locales et du grand paysage, il semble intéressant de réfléchir à quelle(s) vocation(s) donner à ses secteurs, quels aménagements proposer. Ces éléments doivent découler du choix de paysage retenu.



J) Les enjeux paysagers

La préservation de l'identité et du caractère patrimonial des hameaux du Lauzet constitue l'un des enjeux du PADD. Le hameau de Costeplane offre l'opportunité d'un développement mesuré. Sans rompre avec les équilibres existants, la densification est possible. Le secteur sud, à l'entrée du hameau est une zone d'interface qui reste très sensible, entre la route d'accès et la crête. Il convient donc d'envisager un développement cohérent en dialogue avec les formes traditionnelles bâties et le site singulier.

- Protection de la structure paysagère ;
- Préservation des éléments de patrimoine arboré et bâti existants ;
- Des espaces agro-naturels à maintenir ouverts ;
- Une extension de Costeplane «en épaisseur» de l'urbanisation existante ;
- Une organisation des extensions depuis des espaces publics de proximité, jardins et chemins piétons reliés au hameau initial ;
- Une économie du foncier par un découpage parcellaire favorisant la densité des constructions, leur adaptation en terrain naturel, une exposition optimale ;
- Une silhouette bâtie «identitaire» et non banalisante à construire.



K) Analyse POS / PLU

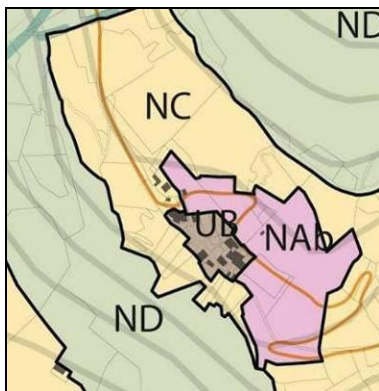
Il serait intéressant de préserver les jardins situés entre le hameau et le secteur nord restant à bâtir pour la mise en valeur de l'ensemble.

	Règlement PLU			
	UB	AUAz	A	N
Vocation	Forte densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu	urbanisables sous forme de modification/ZAC	Activités agricoles	Protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels
Admis	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Habitat Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Résidence de tourisme	Agriculture, habitat et entrepôts liés Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	exploitation forestière et entrepôts liés Travaux hydrauliques Renouvellement des carrières Extension de l'existant Reconstruction Ouvrages publics
interdit	Hôtellerie Industrie Entrepôts Affouillements Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Industrie Entrepôts Affouillements Exhaussements Carrières	Hôtellerie (hors gîtes) Bureaux Commerces Artisanat Industrie Lotissements et groupes d'habitations Camping /caravaning	Lotissements et groupes d'habitations Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Industrie Camping/caravaning carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR	NR
Emprise	50% sauf terrains < 250m²	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	NR	7 m (habitations)	7 m (habitations)

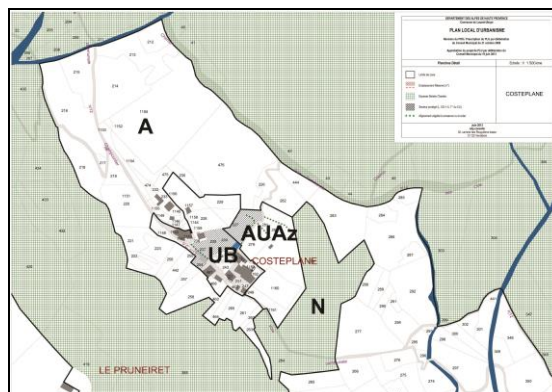
			10 m (autres)	10 m (autres)
COS	0,50	NR	NR	NR

K) Analyse POS / PLU (suite)

POS



Projet de PLU



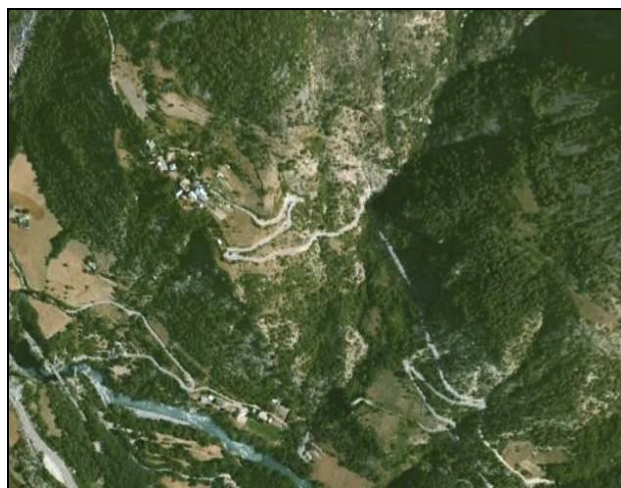
Description

Le hameau de Costeplane comporte les secteurs d'urbanisation suivants :

- **Une zone urbaine UB** maintenue avec un COS diminué, étendue sur une partie de l'ancienne zone NAb en arrière-plan de la crête et donc peu visible ;
- **Une zone d'urbanisation future AUAz**, stricte nécessitant au préalable une modification de PLU. Cette zone peut admettre de l'habitat.

Cette zone provient d'une ancienne zone NAb (vocation identique) dont une partie en forte covisibilité avec le village et la RD 900, a été reclassée en zone naturelle.

L'ouverture à l'urbanisation (NAb) au sud du hameau devra prendre en compte les enjeux paysagers de la zone : les perspectives sur le hameau s'en trouvant largement altérées. Le maintien d'un paysage ouvert est ici un enjeu majeur.



POS	UB	NAb	NC	
Superficie	0,43 ha	2,25 ha	30,89 ha	
PLU	UB	AUAz	A	Reclassement en N
Superficie	0,78 ha	0,71 ha	30,49 ha	1,59 ha

L) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

Le hameau de Costeplane est encadré à l'Est et à l'Ouest par des zones agricoles, qui sont maintenues au PLU puisque la zone NC au POS sont devenues A au PLU ; permettant de maintenir l'activité agricole existante sur le site.

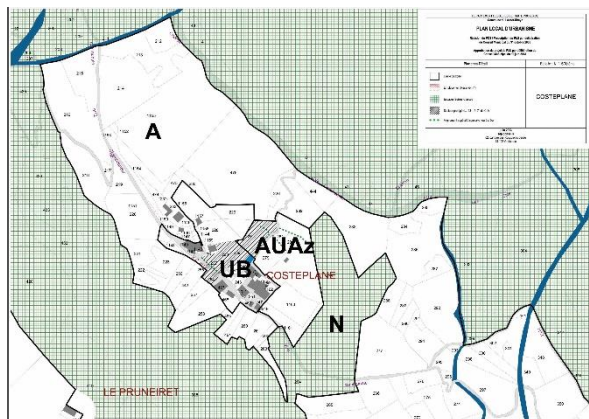
Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Le hameau est situé sur un promontoire qui s'inscrit directement dans le périmètre de la ZNIEFF « Bas du versant adret de la Vallée de l'Ubaye » et dans celui du Site Natura 2000 « Costeplane-Champerous ». Par ailleurs, le site inscrit des cascades de Costeplane est situé à quelques centaines de mètres.

Toutefois, en consacrant en zones naturelles et agricoles les espaces boisés et cultivés encadrant le hameau, et en réduisant les potentialités de développement que le POS offrait, le zonage du projet de PLU préserve les espaces naturels que les protections environnementales définissent de fait comme remarquables.

La préservation d'arbres permet cependant de conserver des alignements caractéristiques, bien qu'aucune protection ne s'applique, autre que celle instaurée par le PLU.

Une bande dans les zones UB et AUAz est rendue inconstructible pour des motifs paysagers formant une respiration dans le bâti. A noter que cet espace ainsi créé à Costeplane est constitutif de corridors écologiques inscrits dans la trame verte et bleue du PLU.



Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

Tel que le figurait le POS, le hameau de Costeplane est composé d'une zone urbaine, entouré au Nord par de l'urbanisation future nécessitant une modification du document d'urbanisme. La zone UB constituant le hameau initial est harmonisée en fonction du bâti existant. La zone NA a été divisée en une zone AUAz, urbanisable que par modification du PLU et en une zone N.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

Le hameau de Costeplane ne prévoit pas de développement touristique, même par une UTN.

Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Par son éloignement du plan d'eau, le hameau de Costeplane n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.

Principe d'interdiction de création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage :

Le zonage du hameau de Costeplane ne prévoit aucun emplacement réservé pour la création de routes nouvelles.

M) Le projet de PLU au regard de la loi Littoral

Principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

Au regard de la configuration de la commune, le hameau de Costeplane, situé en surplomb du nord du village, est distant des rives du lac de Serre-Ponçon d'environ 3 kms et n'entre pas en covisibilité avec lui.

Principe de préservation des espaces (« espaces naturels remarquables ») :

Le hameau est situé sur un promontoire qui s'inscrit directement dans le périmètre de la ZNIEFF « Bas du versant adret de la Vallée de l'Ubaye » et dans celui du Site Natura 2000 « Costeplane-Champerous ». Par ailleurs, le site inscrit des cascades de Costeplane est situé à quelques centaines de mètres.

Toutefois, en consacrant en zones naturelles et agricoles les espaces boisés et cultivés encadrant le hameau, et en réduisant les potentialités de développement que le POS offrait, le zonage du projet de PLU préserve les espaces naturels que les protections environnementales définissent de fait comme remarquables.

Principe d'inconstructibilité dans la bande de 100 m du rivage :

Par son éloignement du Lac de Serre-Ponçon, le hameau de Costeplane n'est pas concerné par ce principe de la loi Littoral.

Principe de continuité avec les villages et agglomérations ou de hameau nouveau :

En termes de limites de zones, la zone UB qui constituait le hameau initial est conservée et la zone AUAz, qui sera urbanisée ultérieurement, viendra conforter le hameau existant.

L) Objectifs et programme d'aménagement

La commune du Lauzet Ubaye souhaite maîtriser le développement de Costeplane, hameau historique d'intérêt patrimonial, en surplomb du village. Habité de manière saisonnière, avec peu ou pas de résidents permanents, l'extension amorcée se veut « bien penser », de manière à limiter les effets sur le site Natura 2000 tout en préservant le cadre de vie de ses habitants et un paysage de qualité.

Le parti d'aménagement est :

- de protéger au maximum la structure paysagère qui participe de l'identité de la commune, au sein de la vallée de l'Ubaye (sauvegarde des éléments du patrimoine bâti, des silhouettes, du patrimoine vernaculaire et naturels : murets, haies, jardins) ;
- de maintenir des espaces agro-naturels ouverts afin de limiter la fermeture du paysage et le mitage de l'espace ;
- d'implanter un habitat diversifié dans ses formes dans l'objectif d'une intégration architecturale et paysagère harmonieuse avec le hameau et le paysage environnant.

Le confortement du hameau de Costeplane s'établit de la façon suivante :

- densification du cœur du hameau (zone UB) pour permettre l'implantation d'habitants à l'année ;
- création d'un lieu de centralité pour créer un espace de vie autour du hameau, accueillant les usages et pratiques « communautaires » renforcera la perception du hameau, tant pour les habitants que les visiteurs ;
- accompagnement de la densification par un cheminement piéton de qualité en surplomb du village.

La destination principale de la zone, d'une superficie globale de 0,78 hectares, est accueillir un habitat de qualité, respectueux de l'environnement, soit une capacité d'accueil d'environ 6 logements.

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site.

- L'intégration dans le paysage et l'adaptation au sol prendront en compte l'exposition aux vues ainsi que les caractéristiques des lieux, notamment la pente.
- Les éléments de paysages préexistants contribuant à l'identité des lieux, ensembles ou éléments de végétation, murets, haies arbustives, etc, seront intégrés à la composition d'ensemble. La végétation sera utilisée comme liaison ou amortissement plutôt que comme masque.
- L'aménagement organisera l'ordonnancement des constructions, leur volume et toiture, leur orientation, leur implantation, leur rythme, leur rapport à l'espace public. Il prendra les dispositions nécessaires à une insertion harmonieuse des matériaux, des couleurs, à une harmonisation des clôtures/murets.

L'aménagement de la zone devra être conçu dans une démarche environnementale durable de type Approche Environnementale de l'Urbanisme, notamment :

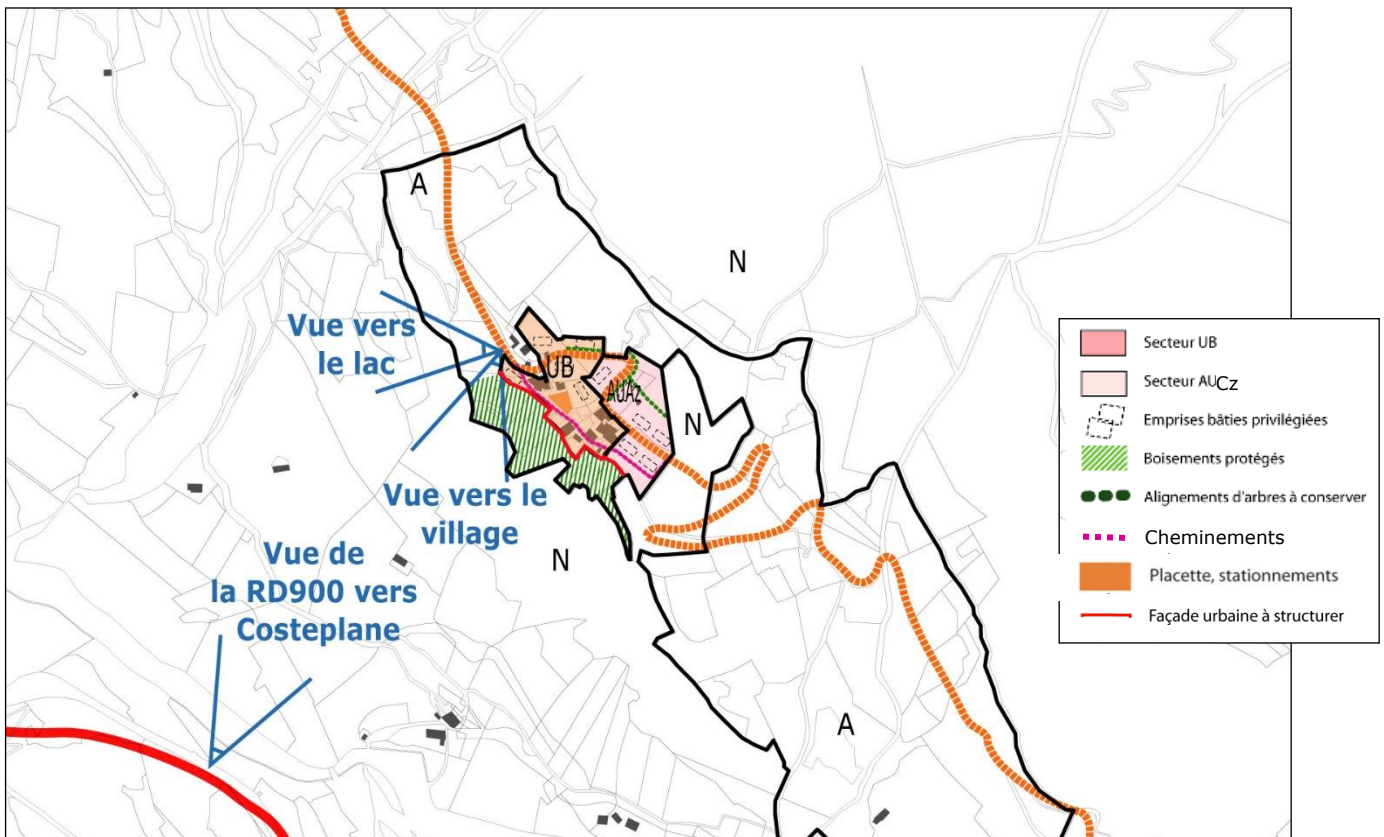
- L'inscription dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique. L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes.
- La mobilisation des énergies renouvelables.
- La gestion du cycle de l'eau et des eaux usées sera réalisée dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau.



Vue vers le lac de Serre-Ponçon



Vue vers le village



Vue vers Costeplane



Principe n°1 : Préserver l'existant	
	Maintien des silhouettes bâties
	Mise en valeur de l'espace public, point de centralité
	Murets et cordons arbustifs à sauvegarder
	Jardins à préserver
	Points de vue, ouvertures sur le grand paysage
	Maintien des boisements structurants
	Sentiers existants à maintenir accessibles
Principe n°2 : Densifier les hameaux, privilégier la continuité bâtie	
	Contraintes topographiques (respect des limites naturelles à l'urbanisation)
	Sentiers piétons à créer depuis la route principale
	Dessertes locales à aménager
	Création de placettes, aires de stationnements favorisant le groupement des constructions
Principe n°3 : Proposer des extensions valorisantes, respectueuses de la forme urbaine traditionnelle	
	Organisation du bâti au plus près de la voirie et de l'espace semi public ouvert
	Liaisons piétonnes connectées aux sentiers existants
	Proposer une diversité de typologie d'habitat :
	Du volume bâti traditionnel propice aux "collectifs" à la maison individuelle
	Anticiper les découpages parcellaires pour faciliter la densification ultérieure
	Création d'une voie de bouclage par le bas du secteur et alignement sur rue
	Jardins, prés ouverts sur le grand paysage

5. Le Villard

A) Caractéristiques générales :

- accessible en empruntant la RD227 dont il constitue l'extrémité ;
- une dizaine de constructions.



Le Villard en hiver



Le Villard au printemps



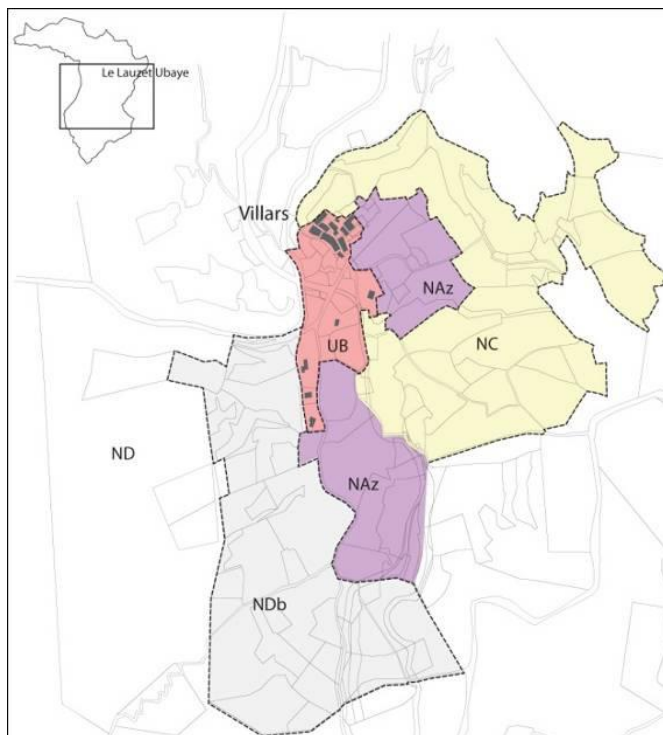
Le grand paysage

B) Analyse du zonage POS

Le hameau du Villard comprend :

- **une zone UB** centrale, correspondant au noyau bâti et à des secteurs d'extension immédiate vers le Sud ;
- **deux zones d'urbanisation future NAz** à vocation d'habitat, services, commerces ou hébergement touristiques urbanisables sous forme de ZAC ;
- **une zone agricole** en contrebas ;
- **une zone naturelle NDb** à vocation de pratique d'activités liées aux sports d'hiver.

UB	Zone à forte densité d'habitat, de service ou de commerces en ordre discontinu
NAz	Zone à vocation d'habitat, de services, de commerces ou d'hébergement touristique urbanisable sous forme de ZAC
NC	Zone réservée aux activités agricoles
NDb	Zone de protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels Secteur permettant la pratique des activités liées aux sports d'hiver



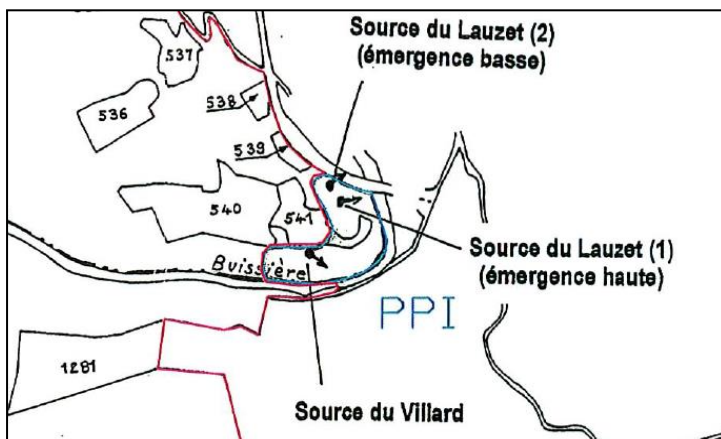
Règlement POS				
	UB	NAz	NC	NDb
Vocation	Forte densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu	Habitat, services, commerces ou hébergement touristiques urbanisables sous forme de ZAC	Activités agricoles	Pratique d'activités liées aux sports d'hiver
Admises	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Activités sportives, touristiques ou de loisirs Hôtellerie Résidence de tourisme	Agriculture Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	Activités rurales Activités touristiques
interdit	Industrie Agriculture Affouillements Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Affouillements Exhaussements Carrières	Lotissements et groupes d'habitation Camping /caravaning	Lotissements et groupes d'habitations Extension de l'existant Camping/caravaning carrières
Superficie minimale	NR	1 ha	NR	NR
Emprise	40%	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	10 m	7 m (habitations) 10 m (autres)	7 m (habitations) 10 m (autres)
COS	0,50	NR	NR	NR

C) Synthèse du porter à connaissance (mai 2009)

Zonage	Secteur	Loi Littoral		Loi Montagne	
		Compatibilité	Motif	Compatibilité	Motif
NAz	Villard (à l'Est du hameau)	Non	Discontinuité avec le village	Oui pour sa partie Ouest (à proximité du hameau) Non pour sa partie Est	Discontinuité du hameau
NAz	Villard (entre zone UB et NDb)	Non	Discontinuité avec le village	Non	En discontinuité du hameau

D) Le réseau d'eau potable

Sur la route d'accès au Villard, la source du Villard se trouve sur la même parcelle que les captages du Lauzet.

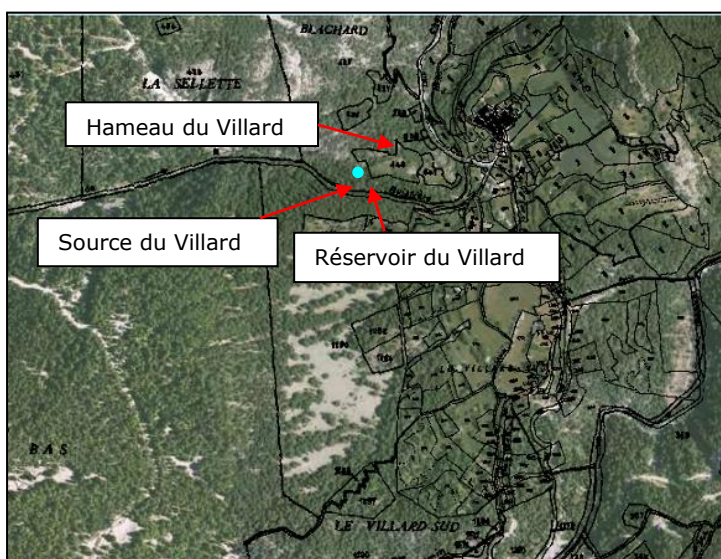


Suite aux travaux AEP réalisés en 2007, une réfection de l'ouvrage de captage a été réalisée.

La réalisation d'un réservoir de 20 m3, à proximité de la source, a permis de fiabiliser et de sécuriser la distribution.

Les eaux sortent traitées, via deux canalisations, l'une vers les habitations par un surpresseur, et l'autre de façon gravitaire vers le village.

La société Véolia est en charge du contrôle de javellisation des eaux de ce captage : un technicien intervient tous les 15 jours environ pour vérifier la teneur en javel des eaux du réservoir.



E) Le réseau d'assainissement

Situé sur un plat rocheux et entouré de conifères, le hameau du Villard se trouve sur des pentes peu importantes comprises 5 et 8%. Bien qu'il y ait une quinzaine d'habitations sur le hameau, il ne possède pas d'installation d'assainissement collectif car seulement cinq ou six personnes sont présentes de manière permanente.

F) Le réseau viaire

Situé à 1 252 m d'altitude sur un plateau, le hameau du Villard se développe sur des pentes peu importantes. Il comprend une quinzaine d'habitations.

Seulement cinq ou six personnes sont présentes de manière permanente.

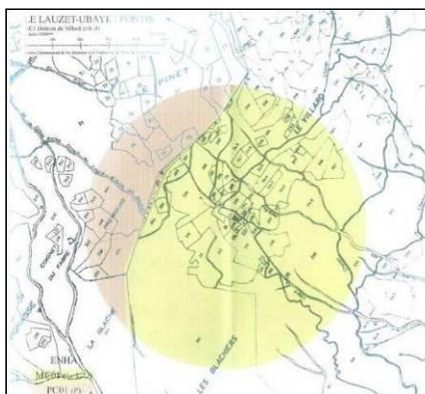
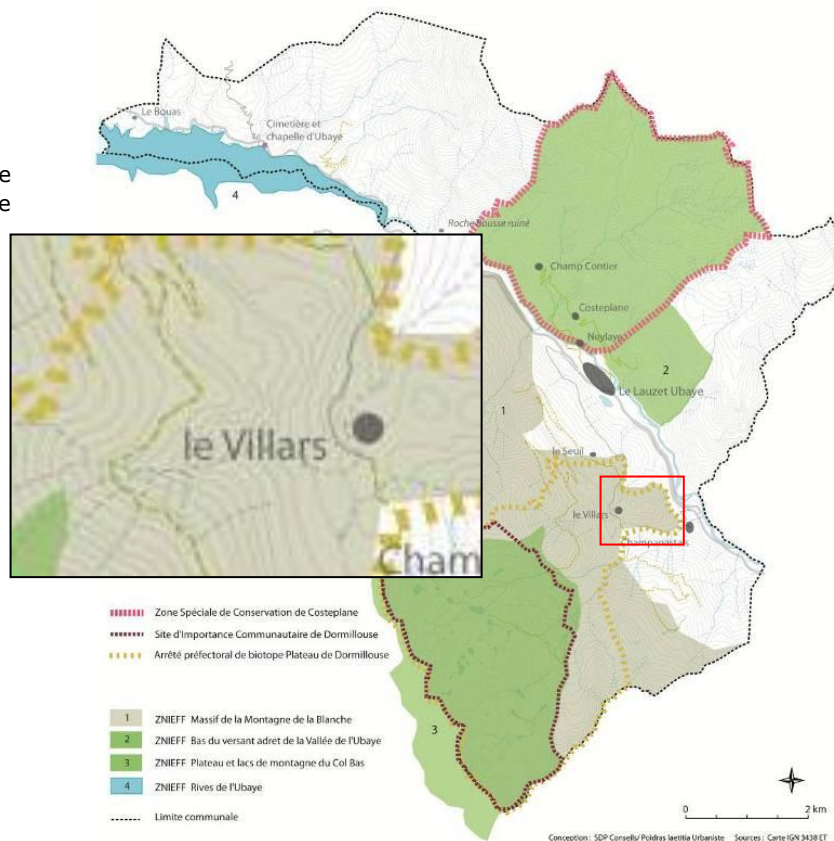
Ce hameau est le plus proche des équipements de sport d'hiver et peut avoir une vocation touristique.



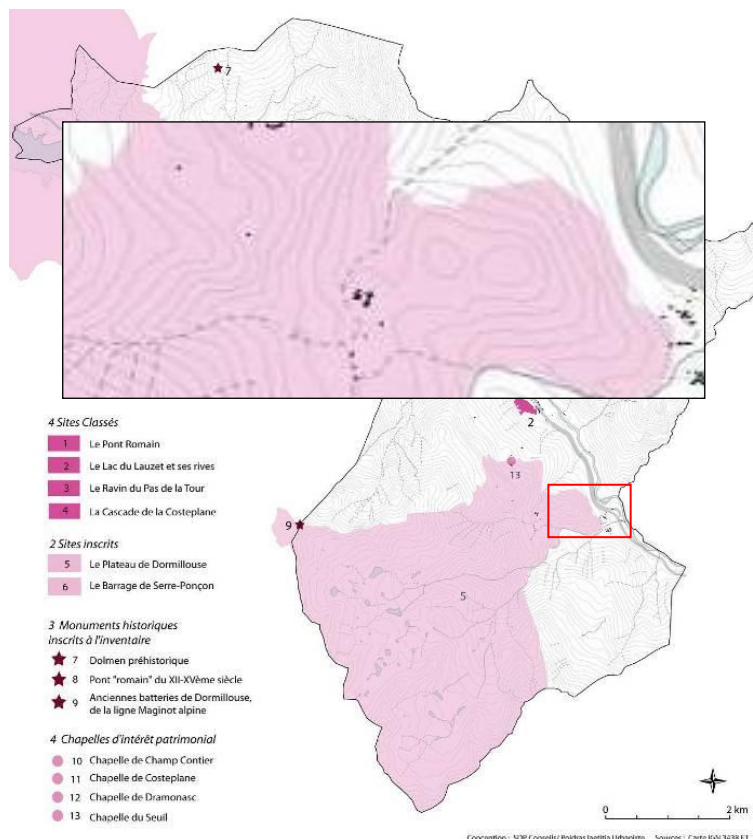
G) Les protections environnementales et patrimoniales

Le Villard appartient au périmètre de la ZNIEFF n° 04-115-100 Le Massif de Montagne Blanche.

Le hameau du Villard est également dans le périmètre de l'arrêté préfectoral de biotope du Plateau de Dormillouse.



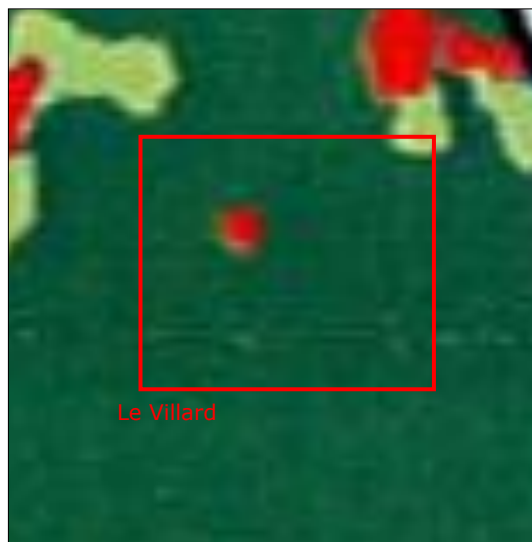
Le Dolmen du Villard, Monument Historique classé, se trouve dans le hameau du même nom. Aussi, le hameau du Villard est soumis périmètre de protection de 500 mètres autour du Monument Historique inscrit du Pont du Lauzet, où toute construction, restauration, destruction projetée est soumise à l'accord préalable de l'ABF.



Le Villard appartient également au site inscrit du Lauzet-Ubaye et Montclar qu'est le plateau de Dormillouse.

H) Les activités agricoles et pastorales

Le hameau du Villard est entouré de prairies qui constituent une culture dominante de parcours. Elles sont, elles même, contenues dans une futaie régulière mélangée à pin sylvestre dominant, qui est un peuplement de pins sylvestres de colonisation, souvent mal venant et sans avenir pour la première génération. Cette espace boisé en en cours de régénération



Source : IGN- Chambre d'agriculture du 04



Type de culture (Céréales)
Source : ASP – RPG 2008



Déclaration à la PAC
Source : RPG 2008

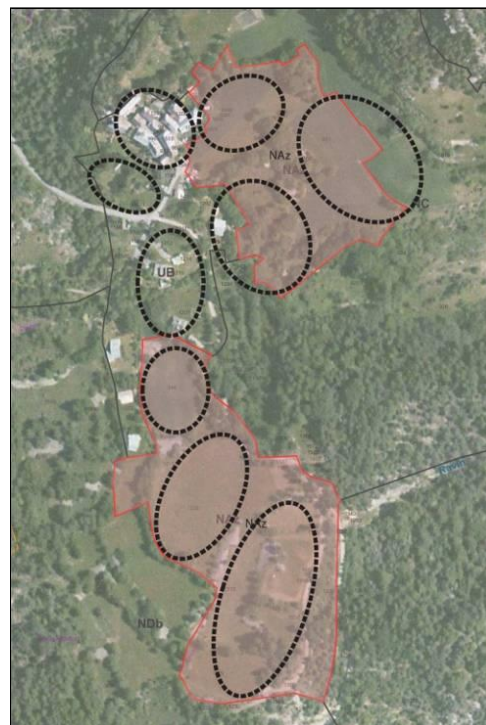
I) Les enjeux géomorphologiques

L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères permet de distinguer :

- quatre grands secteurs (Villard le hameau et ses jardins, les prés à l'est, les extensions diffuses au sud et la «réserve foncière touristique») ;
- des sous-secteurs de nature et enjeux distincts, composés de terrains en pente modérée, accompagnés de cordons arbustifs, d'un habitat diffus et d'un bâti groupé enserré de jardins et dépendances.

Au regard des caractéristiques topographiques et paysagères locales et du grand paysage, quelle(s) vocation(s) donner à ses secteurs? Quels aménagements proposer? Pour quel paysage?

Enjeu des zones NA : Des périmètres à réinterroger, des ouvertures à phaser



I) Les enjeux paysagers

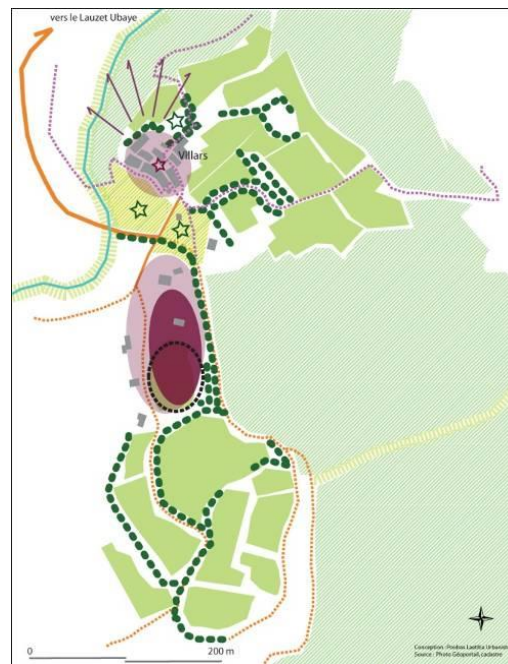
La préservation de l'identité et du caractère patrimonial des hameaux du Lauzet constitue l'un des enjeux du PADD.

Le hameau de Villard offre une opportunité de développement sans rompre avec les équilibres existants.

Le secteur d'habitat diffus au sud peut accueillir une extension/densification de l'existant sans porter atteinte à la silhouette du hameau historique.

Une zone d'interface -les jardins- reste sensible, entre la route d'accès et l'ensemble patrimonial que constitue le hameau. Il convient d'envisager un développement cohérent en dialogue avec les formes traditionnelles bâties.

- Protection de la structure paysagère ;
- Préservation des éléments de patrimoine arboré et bâti existants ;
- Des espaces agro-naturels à maintenir ouverts ;
- L'arrêt de l'urbanisation linéaire le long de la piste au sud ;
- Une extension du secteur diffus «en épaisseur» de l'urbanisation existante ;
- Une organisation des extensions depuis des espaces publics de proximité, parkings, jardins et chemins piétons reliés au hameau ;
- Une économie du foncier par un découpage parcellaire favorisant la densité des constructions, leur adaptation en terrain naturel, une exposition optimale ;
- Une silhouette bâtie «identitaire» et non banalisante à construire.



Enjeu n°1 : Les structures paysagères fondamentales à maintenir lisibles et à préserver

- Paysage ouvert créé par le parcellaire agricole
- Espaces agro-naturels à forte valeur paysagère à préserver
- Relief, ravins structurants
- RD 900
- Murets et / ou cordons arbustifs à sauvegarder

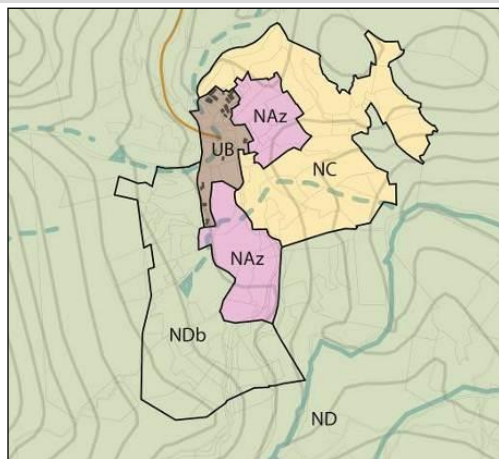
Enjeu n°2 : Le paysage habité : garantir un site de qualité, préserver la singularité du lieu

- Densification en harmonie avec l'existant
- Implantation du bâti à privilégier (alignement sur rue, travail sur densité et volumétrie)
- Secteurs à urbaniser en priorité (ZAC, ouverture par phasage)
- Voie verte à renforcer à l'échelle communale
- Vue dominante sur le village et ses rochers : Respecter la topographie, valoriser la silhouette des quartiers, requalifier la RD
- Jardins à préserver et développer

K) Analyse POS / PLU

	Règlement PLU				
	UB	AUCz	A	N	Nb
Vocation	Forte densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu	urbanisables sous forme de modification /ZAC	Activités agricoles	Protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels	Pratique d'activités liées aux sports d'hiver
Admises	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Habitat, bureaux, commerces et entrepôts directement liés et nécessaires à une activité touristique Hôtellerie Camping /caravaning	Agriculture, habitat et entrepôts liés Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	Agriculture, exploitation forestière et entrepôts liés Travaux hydrauliques Renouvellement des carrières Extension de l'existant Reconstruction Ouvrages publics	Activités rurales Activités touristiques
interdit	Hôtellerie Industrie Entrepôts Affouillements Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Artisanat Industrie Affouillements Exhaussements Carrières	Hôtellerie (hors gîtes) Bureaux Commerces Artisanat Industrie Lotissements et groupes d'habitations Camping/caravaning	Lotissements et groupes d'habitations Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Industrie Camping /caravaning carrières	Lotissements et groupes d'habitations Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Industrie Camping/caravaning carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR	NR	NR
Emprise	50% sauf terrains < 250m²	NR	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	NR	7 m (habitations) 10 m (autres)	7 m (habitations) 10 m (autres)	7 m (habitations) 10 m (autres)
COS	0,50	NR	NR	NR	NR

POS



Description

Projet de PLU

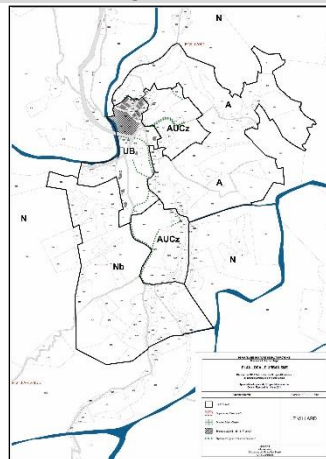
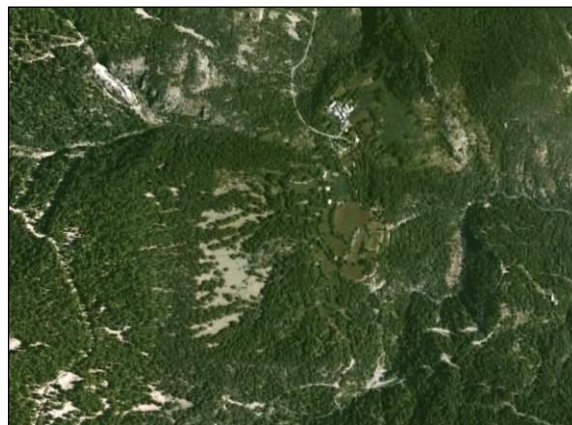


Photo aérienne

Le hameau du Villard comprend :

- **un noyau classé en zone UB**, maintenu avec un COS diminué ;
- **une zone naturelle NDb** à vocation de pratique d'activités liées aux sports d'hiver.
- **deux zones d'urbanisation future AUCz**, strictes nécessitant au préalable une modification de PLU. Ces zones pourront admettre de l'habitat, des bureaux, des commerces et des entrepôts nécessaires à une activité touristique (hôtellerie admise).



POS	UB	NC	NAz	NDb
Superficie	2,22 ha	12,21 ha	5,76 ha	11,30 ha
PLU	UB	AUCz	A	Nb
Superficie	3,63 ha	4,96 ha	12,21 ha	10,69 ha

L) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

Le hameau du Villard est encadré au Nord et au sud par des zones agricoles, qui sont reconduites au PLU, permettant de maintenir l'activité agricole existante sur le site.

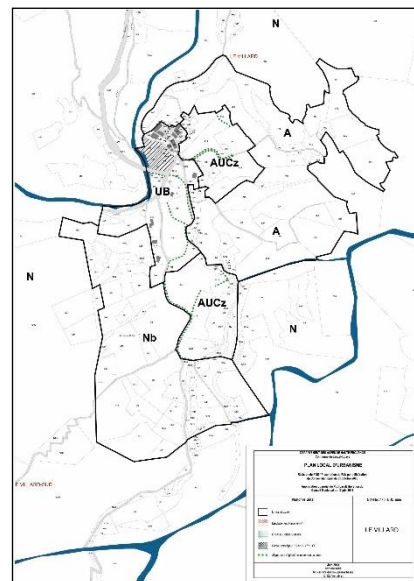
Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Le hameau s'inscrit directement dans les périmètres de la ZNIEFF « Massif de la Montagne Blanche », de l'Arrêté de biotope « Plateau de Dormillouse » et du site inscrit « Lauzet-Ubaye et Montclar - Plateau de Dormillouse ».

Toutefois, en maintenant l'équilibre entre zones naturelles et agricoles d'une part et urbaines et à urbaniser d'autre part, en conservant les espaces agricoles et naturels encadrant le hameau, le zonage du projet de PLU préserve les espaces naturels que les protections environnementales définissent de fait comme remarquables.

La préservation d'arbres permet cependant de conserver des alignements caractéristiques, bien qu'aucune protection ne s'applique, autre que celle instaurée par le PLU.

Une partie de la zone UB est rendue inconstructible pour des motifs paysagers formant une respiration dans le bâti. A noter que cet espace ainsi créé à Costeplane est constitutif de corridors écologiques inscrits dans la trame verte et bleue du PLU.



Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

Tel que le figurait le POS, le hameau de Costeplane est composé d'une zone urbaine, entouré au Nord et au Sud par de l'urbanisation future nécessitant une modification. La zone UB constituant le hameau initial est harmonisée en fonction du bâti existant, et pour permettre l'extension de l'urbanisation immédiate en continuité des habitations existantes. Les zones NA sont devenues des zones AUCz, urbanisable uniquement par modification du PLU.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

Le hameau du Villard ne prévoit pas de développement touristique, même sous la forme d'UTN.

Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Par son éloignement du plan d'eau, le hameau du Villard n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.

Principe d'interdiction de création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage :

Le zonage du hameau du Villard ne prévoit aucun emplacement réservé pour la création de routes nouvelles.

M) Le projet de PLU au regard de la loi Littoral

Principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

Au regard de la configuration de la commune, le hameau du Villard est à plus de 6 kms des rives du lac de Serre-Ponçon et n'entre pas en covisibilité avec lui.

Principe de préservation des espaces (« espaces naturels remarquables ») :

Le hameau s'inscrit directement dans les périmètres de la ZNIEFF « Massif de la Montagne Blanche », de l'Arrêté de biotope « Plateau de Dormillouse » et du site inscrit « Lauzet-Ubaye et Montclar - Plateau de Dormillouse ».

Toutefois, en maintenant l'équilibre entre zones naturelles et agricoles d'une part et urbaines et à urbaniser d'autre part, en conservant les espaces agricoles et naturels encadrant le hameau, le zonage du projet de PLU préserve les espaces naturels que les protections environnementales définissent de fait comme remarquables.

Principe d'inconstructibilité dans la bande de 100 m du rivage :

Par son éloignement du Lac de Serre-Ponçon, le hameau du Villard n'est pas concerné par ce principe de la loi Littoral.

Principe de continuité avec les villages et agglomérations ou de hameau nouveau :

La zone UB qui constitue le hameau initial est confortée dans sa vocation d'habitat. Les zones AUCz, bien qu'en continuité physique avec le hameau, sont des zones à vocation touristique qui seront urbanisées ultérieurement sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. En ce sens, des alignements d'arbres ont été identifiés qui notamment structureront ces nouveaux espaces et maintiendront des corridors écologiques.

6. Le Seuil

A) Caractéristiques générales :

- à l'extrémité de la RD327, elle-même une dérivation de la RD227. ;
- quelques habitations seulement et peu de personnes y vivent à l'année.



Accès confidentiel



Chapelle du Seuil

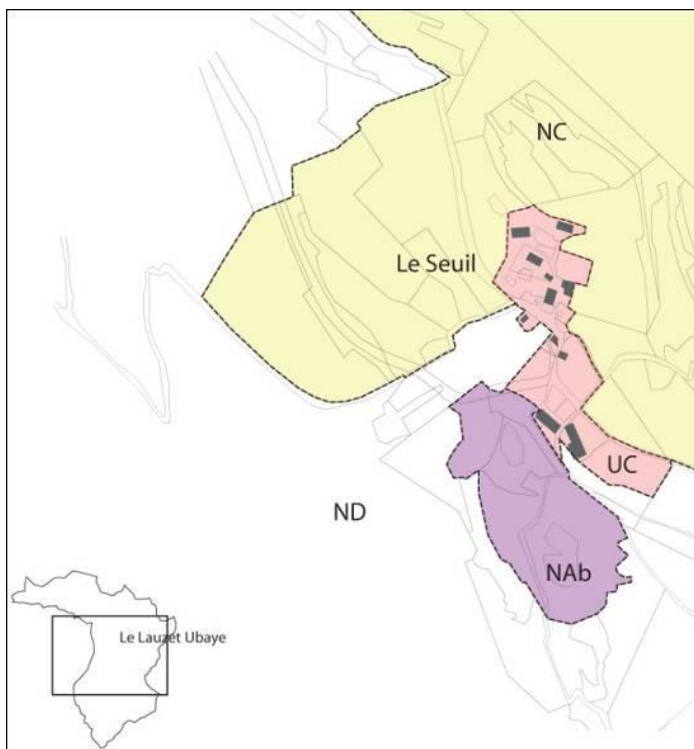


Quelques habitations

B) Analyse du zonage POS

Le hameau du Seuil comprend un noyau classé en zone UC complété d'une zone d'urbanisation future NAb en continuité du hameau.

UC	Zone à moyenne densité d'habitat, de services ou de commerces en ordre discontinu et en retrait des voies
NAb	Zone à vocation d'habitat, de services, de commerces ou d'hébergement
NC	Zone réservée aux activités agricoles
ND	Zone de protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels



	Règlement POS		
	UC	NC	NAb
Vocation	Moyenne densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies	Activités agricoles	Habitat, services, commerces hébergements touristiques
Admis	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Agriculture Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	Habitat Services Commerces Hôtellerie Résidence de tourisme
Interdit	Industrie Agriculture Affouillements Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Lotissements et groupes d'habitation Camping /caravaning	Affouillements Exhaussements Carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR
Emprise	40%	NR	NR
Hauteur	10 m	7 m (habitations) 10 m (autres)	10 m
COS	0,50	NR	0,6 + 0,25 pour l'hôtellerie, le parahôtelier les résidences de tourisme

C) Synthèse du porter à connaissance (mai 2009)

Zonage	Secteur	Loi Littoral		Loi Montagne	
		Compatibilité	Motif	Compatibilité	Motif
NAb	Seuil	Non	Discontinuité avec le village	Discutable selon interprétation	Notion de continuité avec un « groupe de constructions existantes »

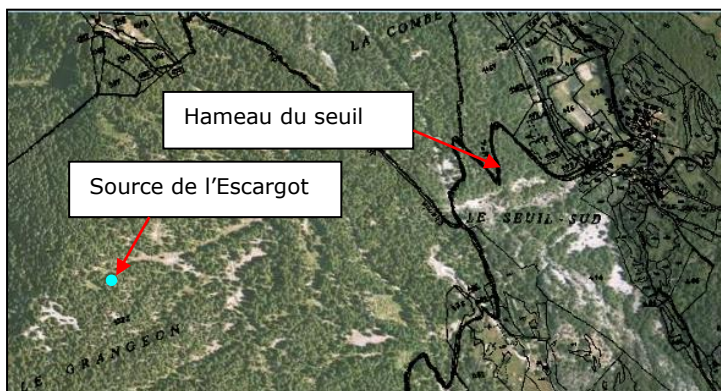
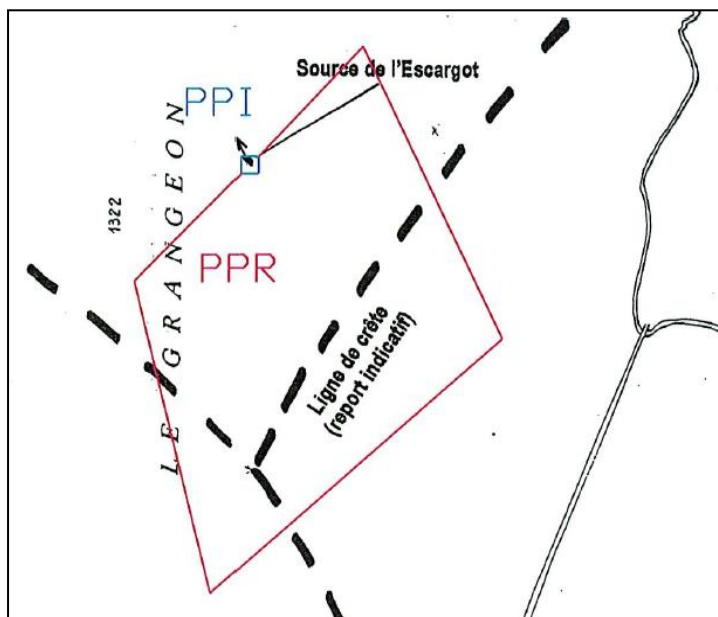
D) Le réseau d'eau potable

Le hameau du Seuil est alimenté par la source de l'Escargot captée par un ouvrage très sommaire situé sur le versant boisé nord-est de la montagne de Dormillouse, rive gauche de la vallée de l'Ubaye.

« Le hameau du Seuil est alimenté par la source de l'Escargot. La canalisation fait office d'adduction et de distribution. Son tracé suivrait la pente naturelle. Il existerait 3 brises charges, le dernier étant situé près du hameau et dirige les eaux vers deux fontaines en distribuant l'eau directement au passage aux habitations. Il n'existe pas de réservoir

(...)

Il n'existe à ce jour aucun réservoir, ni traitement des eaux de la source. VEOLIA n'a pas de responsabilité dans ce captage. Seuls les prélèvements réalisés par ARS AHP (04) permettent de vérifier la potabilité des ressources. Ce test est réalisé tous les 4 mois ». (Source : le schéma directeur du réseau d'eau potable du Lauzet)



E) Le réseau d'assainissement

Le type d'assainissement du hameau du Seuil n'est pas mentionné dans le schéma directeur d'assainissement. En revanche, « une habitation située dans une zone desservie par le réseau collectif d'assainissement est tenue de se raccorder à ce réseau dans un délai de un an reconductible un an.

Les habitants étant dans cette situation sont tenus de respecter le règlement du service communal d'assainissement collectif (type de rejet réglementé) et doivent souscrire à une taxe correspondant au coût de la collecte et du traitement de leurs effluents ».

F) Le réseau viaire

Bien que relativement reculé, ce hameau comprend quelques habitations occupées à l'année.

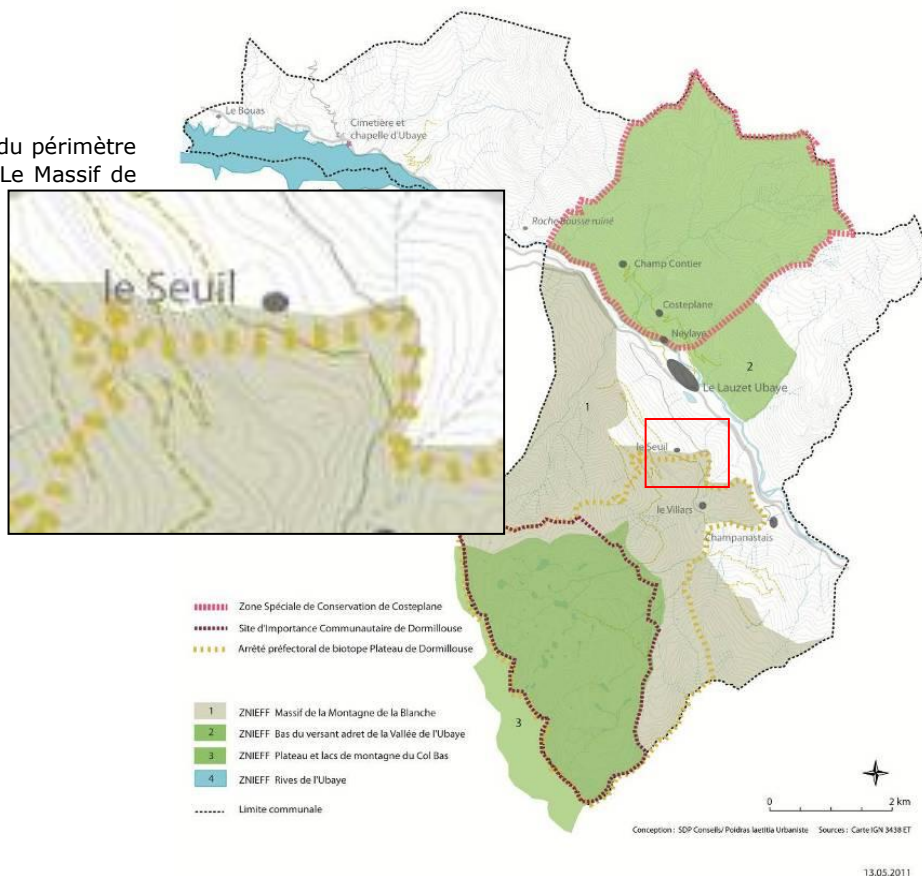
Situé à 1 312 m d'altitude, il est composé de terrains en pente modérée, accueillant des vergers et des jardins cloisonnés de cordons arbustifs.



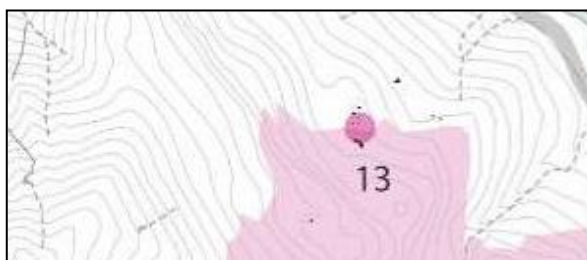
G) L'environnement

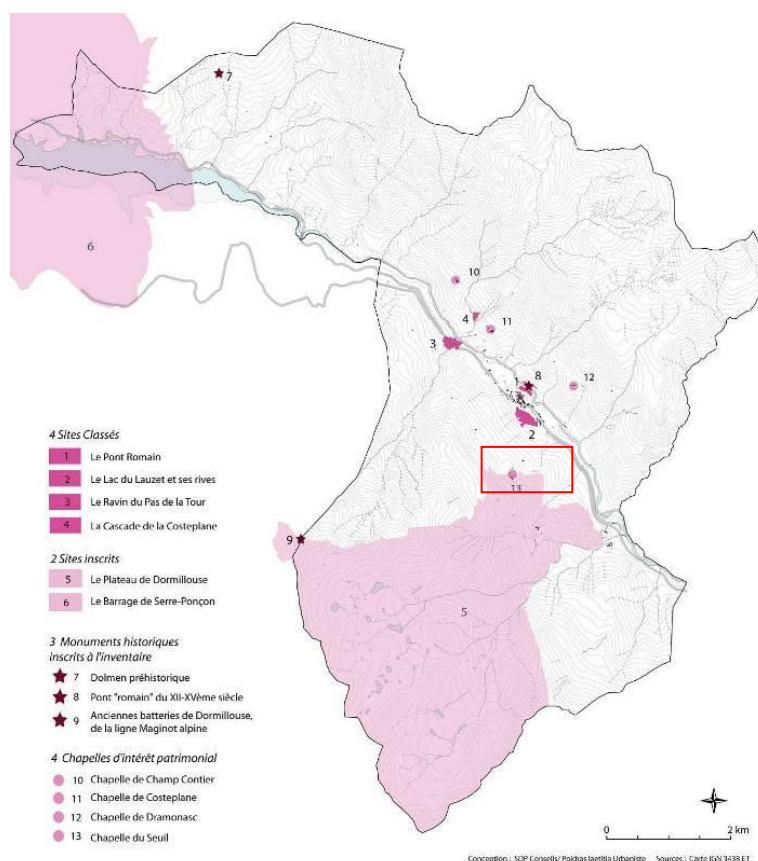
Le Seuil est situé en bordure du périmètre de la ZNIEFF n° 04-115-100 Le Massif de Montagne Blanche.

Le hameau se trouve également à quelques centaines de mètres de l'arrêté préfectoral de biotope du Plateau de Dormillouse.



Le hameau du Seuil se situe dans le périmètre du site inscrit du Plateau de Dormillouse.





H) Les activités agricoles et pastorales

Le hameau du Seuil est entouré de prairies, elles-mêmes enveloppées par :

- au nord, une futaie régulière de mélèze (100 % de mélèzes, de 100 à 180 ans) ;
- au sud, une futaie régulière mélangée à pin sylvestre dominant, qui est un peuplement de pin sylvestre de colonisation, souvent mal venant et sans avenir pour la première génération. Cette espace boisé en en cours de régénération ;
- à l'est, une pelouse d'altitude, couloir et vallon enherbé non boisables.



Source : IGN- Chambre d'agriculture du 04



Type de culture (Céréales)
Source : ASP – RPG 2008



Déclaration à la PAC
Source : RPG 2008

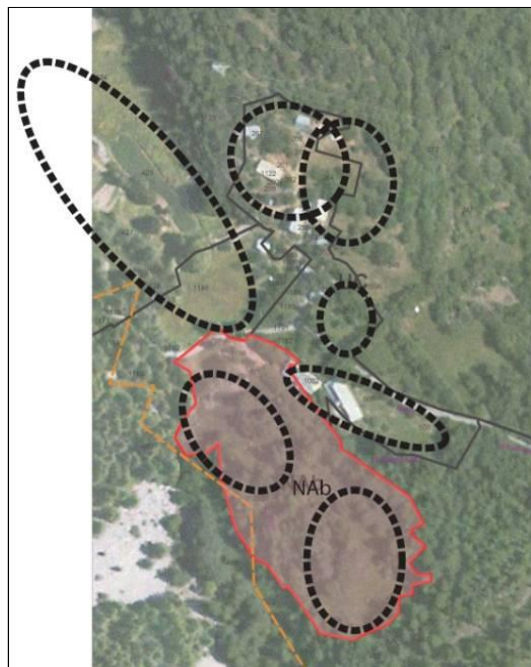
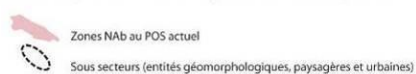
I) Les enjeux géomorphologiques

L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères permet de distinguer :

- cinq grands secteurs (Le Seuil hameau, les prés à l'ouest, les deux corps de fermes au sud avec les vergers, les jardins au premier plan et la «réserve foncière» au Sud) ;
- des sous-secteurs de nature et enjeux distincts, composés de terrains en pente modérée, accompagnés de cordons arbustifs, d'un bâti groupé enserré de vergers, murets de pierres et dépendances.

Au regard des caractéristiques topographiques et paysagères locales et du grand paysage, Quelle(s) vocation(s) donner à ses secteurs? Quels aménagements proposer? Pour quel paysage?

Enjeu des zones NA : Un périmètre à réinterroger, des ouvertures à phaser

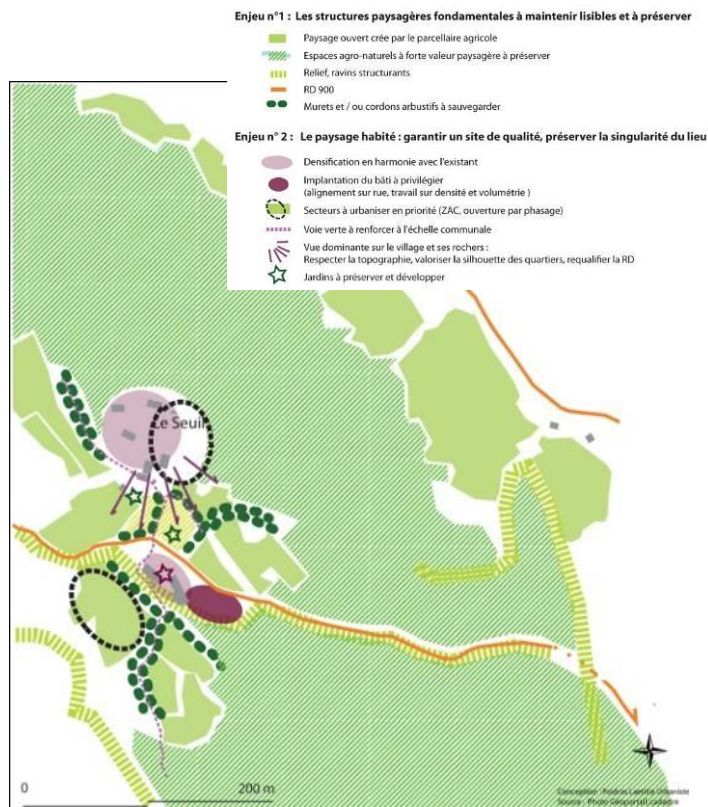


J) Les enjeux paysagers

La préservation de l'identité et du caractère rural des hameaux du Lauzet constitue l'un des enjeux du PADD.

Le hameau du Seuil offre une opportunité d'un développement mesuré. Sans rompre avec les équilibres existants, le hameau offre la possibilité d'une densification certaine. Le secteur sud, à l'entrée du hameau est une zone d'interface qui reste sensible, entre la route d'accès et le hameau perché. Il convient d'envisager un développement cohérent en dialogue avec les formes traditionnelles bâties.

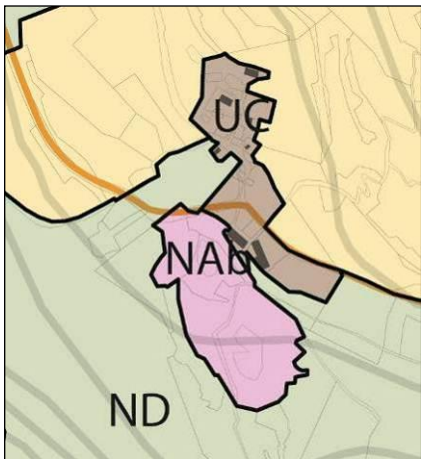
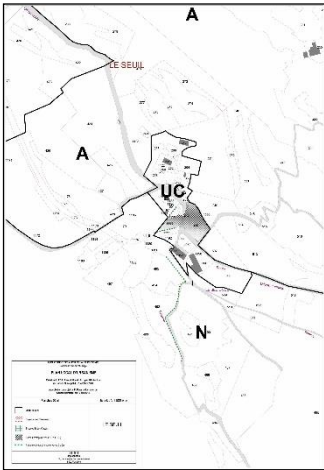
- Protection de la structure paysagère ;
- Préservation des éléments de patrimoine arboré et bâti existants ;
- Des espaces agro-naturels à maintenir ouverts ;
- Une extension du hameau «en épaisseur» de l'urbanisation existante ;
- Une organisation des extensions depuis des espaces publics de proximité, jardins et chemins piétons reliés au hameau ;
- Une économie du foncier par un découpage parcellaire favorisant la densité des constructions, leur adaptation en terrain naturel, une exposition optimale ;
- Une silhouette bâtie «identitaire» et non banalisante à construire.



K) Analyse POS / PLU

	Règlement PLU		
	UC	A	N
Vocation	Moyenne densité d'habitat, de services ou de commerces, en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies	Activités agricoles	Protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels
Admis	Habitat Bureaux Commerce Artisanat Stations-services Ouvrages publics	Agriculture, habitat et entrepôts liés Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics	Agriculture, exploitation forestière et entrepôts liés Travaux hydrauliques Renouvellement des carrières Extension de l'existant Reconstruction Ouvrages publics
Interdit	Hôtellerie Industrie Entrepôts Exhaussements Carrières Camping /caravaning	Hôtellerie (hors gîtes) Bureaux Commerces Artisanat Industrie Lotissements et groupes d'habitations Camping /caravaning	Lotissements et groupes d'habitations Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Industrie Camping/caravaning carrières
Superficie minimale	NR	NR	NR
Emprise	40%	NR	NR
Hauteur	10 m	7 m (habitations) 10 m (autres)	7 m (habitations) 10 m (autres)
COS	0,50	NR	NR

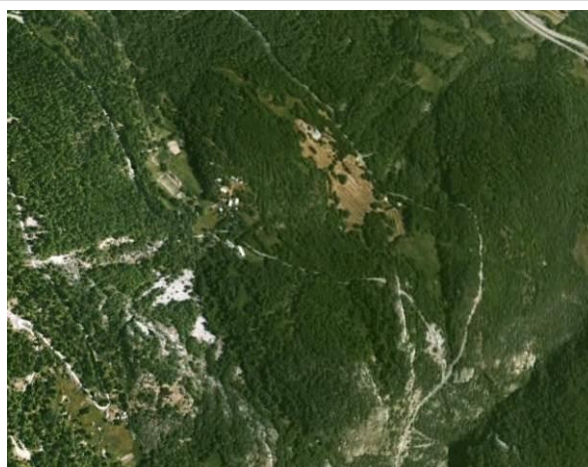
K) Analyse POS / PLU (suite)

POS	Projet de PLU
	
Description	Photo aérienne

Le hameau du Seuil comporte :

- une zone urbaine UC ;

L'ancienne zone NAb a donc disparue en étant reclassée en zone N.



POS	UC	NC	NAb	Nam
Superficie	1,12 ha	24,91 ha	1,41 ha	
PLU	UC	A	Reclassement en N	
Superficie	1,18 ha	28,96 ha	1,35 ha	

L) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

Le hameau du Seuil n'est concerné par aucune zone agricole déclarée à la PAC ; par ailleurs, cela ne signifie pas qu'il n'y a pas d'agriculture à côté du hameau. C'est la raison pour laquelle l'ancienne zone NC au POS est maintenue en zone A au PLU en l'état.

Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Le hameau est situé en limite des périmètres de la ZNIEFF « Massif de la Montagne Blanche », de l'Arrêté de biotope « Plateau de Dormillouse » et du site inscrit « Lauzet-Ubaye et Montclar - Plateau de Dormillouse » mais n'est pas directement concerné. Par ailleurs, les espaces non bâtis du hameau ne sont pas couverts par un boisement significatif et ne constituent donc pas des espaces naturels remarquables à préserver.

La conservation d'arbres à conserver permet cependant de protéger ces alignements caractéristiques, bien qu'aucune protection ne s'applique, autre que celle instaurée par le PLU.

Une bande dans la zone UC est rendue inconstructible pour des motifs paysagers formant une respiration dans le bâti. A noter que cet espace ainsi créé au hameau du Seuil est constitutif de corridors écologiques inscrits dans la trame verte et bleue du PLU.

Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

Tel que le figurait le POS, le hameau de Costeplane est composé d'une zone urbaine, entouré au Nord par une zone agricole et au Sud par de l'urbanisation future nécessitant une modification. La zone UC constituant le hameau initial est harmonisée en continuité des habitations existantes. Les zones NA sont devenues des zones A ou N.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

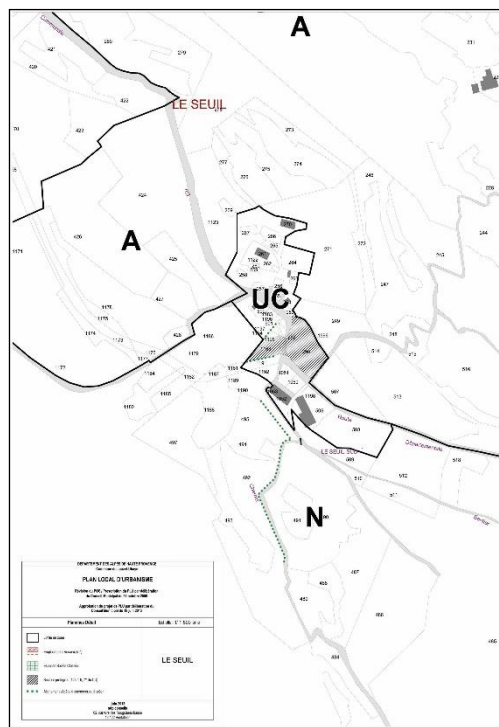
Le hameau de Villard ne prévoit pas de développement touristique, même sous la forme d'une UTN.

Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Par son éloignement du plan d'eau, le hameau du Seuil n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.

Principe d'interdiction de création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage :

Le zonage du hameau du Seuil ne prévoit aucun emplacement réservé pour la création de routes nouvelles.



M) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

Le hameau du Seuil n'est concerné par aucune zone agricole déclarée à la PAC ; par ailleurs, cela ne signifie pas qu'il n'y a pas d'agriculture à côté du hameau. C'est la raison pour laquelle l'ancienne zone NC au POS est maintenue en zone A au PLU en l'état.

Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Le hameau est situé en limite des périmètres de la ZNIEFF « Massif de la Montagne Blanche », de l'Arrêté de biotope « Plateau de Dormillouse » et du site inscrit « Lauzet-Ubaye et Montclar - Plateau de Dormillouse » mais n'est pas directement concerné. Par ailleurs, les espaces non bâtis du hameau ne sont pas couverts par un boisement significatif et ne constituent donc pas des espaces naturels remarquables à préserver.

La conservation d'arbres à conserver permet cependant de protéger ces alignements caractéristiques, bien qu'aucune protection ne s'applique, autre que celle instaurée par le PLU.

Une bande dans la zone UC est rendue inconstructible pour des motifs paysagers formant une respiration dans le bâti. A noter que cet espace ainsi créé au hameau du Seuil est constitutif de corridors écologiques inscrits dans la trame verte et bleue du PLU.

Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

Tel que le figurait le POS, le hameau de Costeplane est composé d'une zone urbaine, entouré au Nord par une zone agricole et au Sud par de l'urbanisation future nécessitant une modification. La zone UC constituant le hameau initial est harmonisée en continuité des habitations existantes. Les zones NA sont devenues des zones A et N.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

Le hameau de Villard ne prévoit pas de développement touristique, même sous la forme d'une UTN.

Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Par son éloignement du plan d'eau, le hameau du Seuil n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.

7. Le lac de Serre-Ponçon

A) Caractéristiques générales :

- les rives du lac de Serre Ponçon sont essentiellement des espaces naturels, à l'exception du parc de panneaux photovoltaïques de la commune et du chantier en attente de l'unité touristique nouvelle du Bouas ;
- anciennement sur la commune d'Ubaye ;
- déconnecté du village ;
- les seuls liens existants sont 3 axes de communication : l'Ubaye, la RD945 et la Transubayenne.



Rocherousse



Le Bouas



Champinasson

B) Analyse du zonage POS

Le secteur du Bouas (6,2 ha) est situé sur la rive du Lac de Serre-Ponçon, à environ 10 kms du village du Lauzet-Ubaye. Il est positionné en limite communale avec la commune de Sauze le lac.

Il est accessible directement par la RD954.

Situé en contrebas de la route départementale, il s'étend jusqu'au lac tout d'abord par une succession de terrasses artificielles créées pour accueillir un équipement touristique. Ces évolutions du terrain ont effacé une partie des ravines qui le structuraient. Des espaces en pente douce demeurés naturels assurent par la suite une transition jusqu'au rivage. Par ailleurs, du fait de sa localisation, l'ensemble du secteur bénéficie d'un ensoleillement particulièrement favorable.



Les secteurs de la Noyrée et Chauvet (en zone NAz) se trouvent tout à la fois en limite de rive et sur les premières pentes d'un ensemble paysager majestueux, entre eau et rocher, lac et crêtes du Morgonnet. Ces deux zones traduisent une logique foncière sans lien avec la géographie du site et ses qualités intrinsèques. Situées sur les rives du lac, elles sont soumises à la loi littoral.

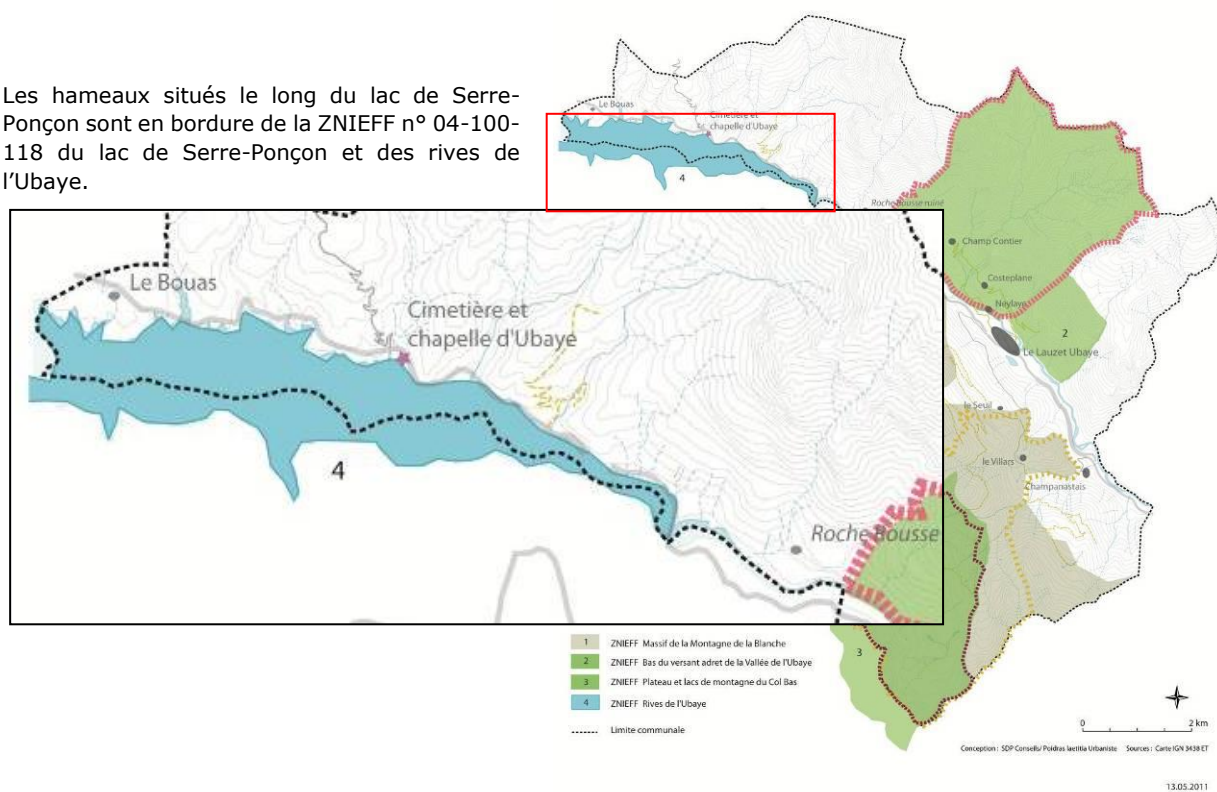
Le secteur du Bouas (en zone NAz et NATc) est positionné à proximité de Sauze le lac et son unité touristique Port Saint Pierre en contrebas de l'axe départemental.

C) Synthèse du porter à connaissance (mai 2009)

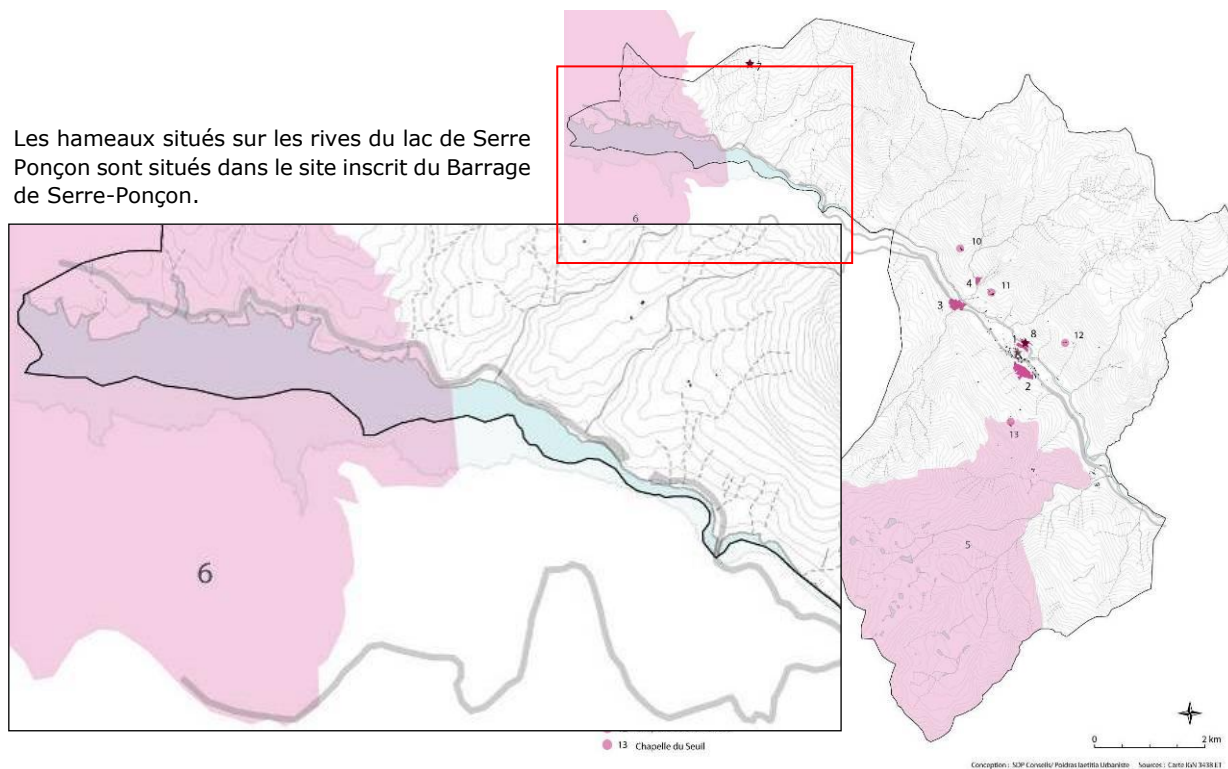
Zonage	Secteur	Loi Littoral		Loi Montagne	
		Compatibilité	Motif	Compatibilité	Motif
NAT	Rocherousse	Non	Discontinuité avec le village	Non	En discontinuité de toute l'urbanisation
NAz	Chauvet La Noirée Le Bouas (2 zones)	Non	Discontinuité avec le village	Non	En discontinuité de toute l'urbanisation

D) L'environnement

Les hameaux situés le long du lac de Serre-Ponçon sont en bordure de la ZNIEFF n° 04-100-118 du lac de Serre-Ponçon et des rives de l'Ubaye.



Les hameaux situés sur les rives du lac de Serre-Ponçon sont situés dans le site inscrit du Barrage de Serre-Ponçon.



7.1. Le lac de Serre-Ponçon : Le Bouas

E) Les enjeux géomorphologiques

L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères permet de distinguer :

- trois secteurs distincts ;
- des sous-secteurs composés de terrasses accessibles et des ravines, boisements fragiles.

Au regard des caractéristiques topographiques et paysagères locales et du grand paysage, Quelle(s) vocation(s) donner au lieu? Quel aménagement proposer? Pour quel paysage?



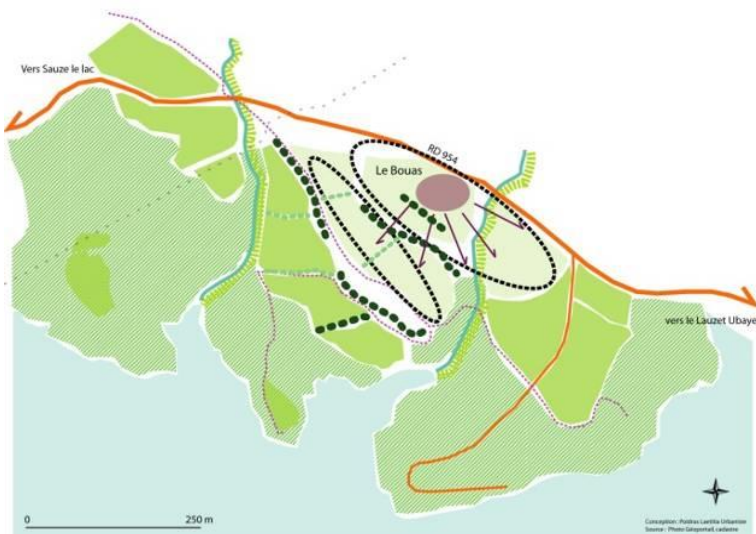
Enjeu des zones NA : Un périmètre à réinterroger, des ouvertures à phaser

- Zones NAb au POS actuel
- Sous secteurs (entités géomorphologiques, paysagères et urbaines)

F) Les enjeux paysagers

La prise en compte du paysage et la dimension patrimoniale du site dans les aménagements est fondamentale. Le secteur du Bouas est un site «naturellement» structuré depuis les nombreuses ravines. Les terrasses agricoles et le sentier historique organisent l'espace et son accès/rapport à l'eau. Un travail fin sur la topographie, l'utilisation de matériaux locaux, la prise en compte des usages, sont autant de paramètres qui contribueront à la création d'un lieu de qualité.

- Des espaces agro-naturels à maintenir ouverts ;
- Une silhouette bâtie «identitaire» et non banalisante à construire ;
- Des usages et des lieux de vie à adapter au site et non l'inverse...



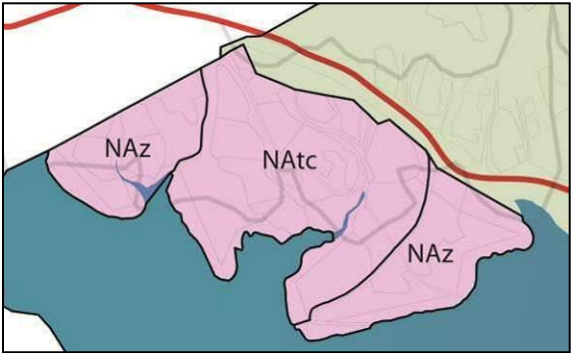
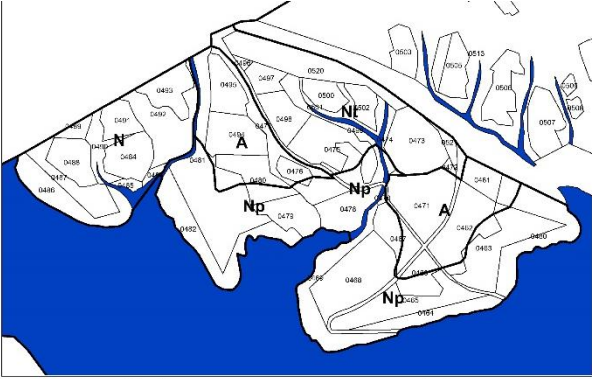
Enjeu n°1 : Les structures paysagères fondamentales à maintenir lisibles et à préserver

- Paysage ouvert créé par le parcellaire agricole
- Espaces agro-naturels à forte valeur paysagère à préserver
- Relief, ravins structurants
- RD 900
- Murets et / ou cordons arbustifs à sauvegarder

Enjeu n°2 : Le paysage habité : garantir un site de qualité, préserver la singularité du lieu

- Densification en harmonie avec l'existant
- Implantation du bâti à privilégier (alignement sur rue, travail sur densité et volumétrie)
- Secteurs à urbaniser en priorité (ZAC, ouverture par phasage)
- Voie verte à renforcer à l'échelle communale
- Vue dominante sur le village et ses rochers : Respecter la topographie, valoriser la silhouette des quartiers, requalifier la RD
- Jardins à préserver et développer

G) Analyse POS / PLU

POS	Modification simplifiée n°1 du PLU
	
Description	Photo aérienne

Au PLU, le site du Bouas issu de plusieurs zones NA du POS (19,1 ha) est reclassé en 4 types de zonages :

- **Une zone N** (3,5 ha), zone de protection de la nature où les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. Cette zone provient de la conversion d'une ancienne zone NAz, à vocation d'accueil d'habitat, de services, de commerces et d'hébergement touristiques ;
- **Une zone Np** (7,9 ha), zone destinée à l'accès au lac de Serre-Ponçon. Cette zone provient d'une partie d'une ancienne zone NATc destinée à l'accueil de terrains de campings et d'une partie d'une ancienne zone NAz, décrite précédemment ;
- **Une zone Nt** (3,8 ha), correspondant à l'ancienne zone NATc destinée à l'accueil de terrains de camping ou de parc résidentiel de loisirs avec une hauteur des constructions limitées à 6 mètres. Sa vocation est maintenue et un projet de réaménagement de camping est en cours ;
- **Une zone A** (3,9 ha), correspondant également à l'ancienne zone NATc au POS, dont le nouveau zonage conforte la vocation agricole.



H) Analyse POS / PLU

	Règlement POS		Règlement PLU			
	NAz	NAtc		Nt	N	Np
Vocation	Habitat, services, commerces ou hébergement touristiques urbanisables sous forme de ZAC	Implantation de terrains de camping-caravaning ou de parcs résidentiels de loisirs		Projet de réaménagement du camping du Bouas	Protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels	Accès au lac de Serre-Ponçon
Admis	Activités sportives, touristiques ou de loisirs Hôtellerie Résidence de tourisme	Camping /caravaning Restauration Sport et loisirs Parc Résidentiel de Loisirs (en NAtc)		Seules sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'activité du camping du Bouas	Agriculture, exploitation forestière et entrepôts liés Travaux hydrauliques Renouvellement des carrières Extension de l'existant Reconstruction Ouvrages publics	Ouvrages publics
interdit	Affouillements Exhaussement s Carrières	Affouillements Exhaussement s Carrières		Tout ce qui n'est pas autorisé est interdit	Lotissements et groupes d'habitations Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Industrie Camping /caravaning carrières	Lotissements et groupes d'habitations Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Industrie Camping /caravaning carrières
Superficie minimale	1 ha	NR		NR	NR	NR
Emprise	NR	NR		NR mais SP limitée à 1050 m².	NR	NR
Hauteur	10 m	6 m		10 m à l'égout du toit	6 m	NR
COS	NR	NR		NR	NR	NR

POS	NAz	NAtc		
Superficie	7,68 ha	10,80 ha		
PLU	Nt	A	Np	N
Superficie	3,8 ha	3,9 ha	7,9 ha	3,48 ha

Ainsi au regard des spécificités locales du site :

- Une superficie de 3,8 ha en zone Nt
- Une localisation en rive du Lac de Serre-Ponçon qui répond avant tout à vocation économique (barrage et tourisme),
- La proximité de Port Saint Pierre, équipement touristique de la commune du Sauze-du-lac,
- Une pente faible organisée en terrasses,
- Présence d'une construction sur le site,
- Un projet de camping communal et d'un ponton pour accéder au lac,
- Une accessibilité depuis la RD954 en contrebas.



I) Les orientations d'aménagement

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - CAMPING LE BOUAS - COMMUNE DU LAUZET UBAYE



0 50 100 m

Alpicité

Contexte

- Périmètre de l'OAP
- Bâtiment à conserver

Piscine

Voirie

- Création de passerelle piétonne

Espace de centralité

- Espace de centralité à aménager (jardin pour enfants, boulodrome, théâtre de verdure, place ombragée)

Espace paysager

- Création d'une coulée verte avec des bassins secs paysagers servant de retenue pour les eaux pluviales
- Création de haie bocagère
- Création de talus paysager
- Arbre à conserver

Aménagement

- Secteur d'implantation d'emplacements de tentes et de caravanes
- Secteur d'implantation d'emplacements de camping-cars
- Secteur d'implantation de HLL
- Aire de stationnement
- Entrée principale
- Entrée secondaire

Sources : BD ORTHO® - IGN [2018], PCI Vecteur - CRIGE



Configuration du réaménagement et type d'hébergements touristiques

Le réaménagement du camping devra être réalisé au sein du périmètre de l'ancien camping, sans extension.

Les anciens bâtiments seront rénovés. Il s'agit :

- Du bâtiment d'accueil comportant notamment un bar, une épicerie et un restaurant ;
- Des deux blocs sanitaires.

Réaménagement du bâtiment d'accueil et de ses abords

Les services connexes à l'activité du camping seront implantés au sein du bâtiment existant rénové. La zone accueil/bar/restaurant/piscine, la plus importante en tant que cœur de vie du camping, sera entièrement refaite pour devenir une vraie place de village.

Les aires de jeu et d'activités sportives (ping-pong, enfants, pétanque) seront aménagées avec des matériels conformes aux exigences environnementales au cœur de cet espace central. Un théâtre de verdure complètera l'ensemble.

Réaménagement des blocs sanitaires

Implantés dans la zone des emplacements libres, ils seront conservés et rénovés. Les points vaisselle seront redéployés sur ces blocs sanitaires

Le camping sera par ailleurs divisé en trois secteurs :

- A l'est, un secteur accueillant 30 mobile-homes ;
- A l'ouest, un secteur de 83 emplacements pour camping-cars, caravanes et tentes de 100 m² chacun, dont 18 emplacements équipés ;
- Au nord-ouest, à proximité de la route départementale, une aire de camping-car pour les courts séjours

Organisation de l'accès et des infrastructures de déplacement

Accès et issues

Dans le cadre du réaménagement du camping, l'accès sera déplacé de manière à être en position presque centrale et dégagée. Cet accès aura une largeur de 6 mètres et sera utilisable par les engins de lutte contre les incendies et les

véhicules de transport sanitaire. Deux issues de secours seront également créées. La modification de l'accès devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du conseil départemental.

Desserte interne du site

Le tracé des voiries préexistante sera conservé, mais leur emprise originelle sera réduite. Les voies en impasse sont longues de moins de 200 mètres, évitant ainsi l'emprise d'aires de retournement. Tous les emplacements seront situés à moins de 100 mètres d'une voie de circulation accessible aux engins de secours.

Aires de stationnement

Le stationnement est interdit en bordure de la RD 954, y compris pour un stationnement de type arrêt minute. Ainsi, plusieurs aires de stationnement doivent être prévues à l'intérieur du camping réaménagé.

Quatre aires de stationnement seront donc aménagées :

- Le parking le plus éloigné de l'accueil, à l'ouest du site, sera réservé au personnel ; environ 13 places seront créées ;
- A l'est de ce parking, sera implantée l'aire de camping-car, d'une capacité de 12 places environ ;
- Directement accessibles depuis l'entrée principales, seront aménagés :
 - o Une aire de stationnement pour les visiteurs (24 places environ)
 - o Une aire de stationnement réservée aux usagers des mobile homes (36 places environ).

Traitement paysager du site

Un hameau habité

A l'instar du hameau de Saint Pierre, le projet a pour ambition de créer un hameau habité, organisé autour du bâtiment central (restaurant, terrasses, accueil, logements saisonniers), avec une implantation concentrée des HLL en contrebas du bâtiment central et sur le même coteau. Cette disposition permet d'avoir un ensemble habité et construit cohérent, à l'échelle des abords du lac, notamment depuis des points de vue paysagers emblématiques comme sur la berge Sud du lac, au niveau de la RD900B et de Saint Vincent les Forts.

Les parcelles comprendront de la végétation pour recréer l'image de jardin et les talus séparant les plateaux seront plantés d'arbustes et d'arbres pour créer une image de bocage.

Une coulée verte centrale

Dans un objectif de mise en valeur de la biodiversité locale et de gestion des eaux pluviales et de ruissellement, le vallon central sera traité en coulée verte naturelle. Son emprise sera élargie par rapport à l'état existant, afin de pouvoir tamponner les eaux de toiture et des surfaces imperméabilisées, avant rejet à débit limité vers l'exutoire naturel du lac.

Des systèmes de batardeaux seront régulièrement implantés dans le vallon pour permettre de réduire la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement, mais aussi pour créer des espaces de bassin sec paysager retenant l'eau et offrant ainsi un écosystème favorisant la biodiversité locale.

Le réseau de cheminements permettra aux usagers de découvrir la petite faune et flore locale et des panneaux d'information les inciteront à les préserver.

Des terrasses en bocage paysager

Côté Ouest, le jeu des terrasses successives, orientées dans le sens naturel de la pente, accueillant les permettra de recréer l'image des prés et du bocage de montagne que l'on retrouve autour du site. Les arbres plantés dans les talus assureront à terme un ombrage naturel aux emplacements.

Essences végétales

Le choix des essences végétales sera fait sur base des préconisations suivantes, afin de mettre en place des végétaux capables de résister aux conditions locales, avec une forte résistance au manque d'eau en période estivale, aux froids, gels, neige, glace et au vents en hiver et à la composition marneuse, argileuse et rocheuse du site.

Les fosses de plantations des arbres seront au minimum de 2,5 m³, avec un important décompactage du fond et des bords de la fosse pour laisser le système racinaire s'ancrer dans les marnes.

Les emplacements nus et les parcelles des HLL seront semées d'un mélange de prairie herbacée de type mélange fourrager local, assurant une capacité de tenue au climat montagnard des alpes du Sud. Ce même mélange sera utilisé sur les bandes en mélange terre-pierre, pouvant accepter le passage de véhicules de secours et d'entretien.

Sur les bords hauts du vallon sera semé une prairie fleurie avec un mélange spécifique montagnard comportant des fleurs sauvages, en annuelles et vivaces, et des graminées herbacées assurant un effet tout au long de l'année.

Dans les zones de tamponnement des eaux pluviales sera planté un mélange d'essences hygrophiles acceptant les alternances de présence d'eau et de manque d'eau. Les essences seront à choisir par les familles suivantes : *Acorus*, *Butomus*, *Phragmites*, *Juncus*, *Iris*, *Mentha*, *Myosotis*, *Typha*.

Aux abords des bâtiments et des zones de stationnement, des massifs seront plantés en mélange d'essences, avec un objectif de mise en valeur des espaces extérieurs, sous forme fleurie. Les plants ne devront pas dépasser 120 cm à terme. Les essences devront résister aux conditions locales hivernales et de sécheresse. Les essences seront à choisir par les familles suivantes : *Rosa, Spirea, Potentilla, Calamagrostis, Perovskia, Alchemilla, Achillea, Pennisetum, Gaura, Verbena, Lavandula, Hypericum, Vinca, Thymus, Salvia, Viburnum, Ribes, Framboisier, Iris.*

Sur les talus paysagers, on retrouvera des massifs d'arbustes, de graminées et de couvre-sols en mélange. L'aspect aléatoire sera respecté dans les implantations, afin de recréer un ensemble bocager local. Les essences devront résister aux conditions locales hivernales et de sécheresse. Les essences seront à choisir par les familles suivantes : *Cotinus, Juniperus, Cornus, Euonymus, Ribes, Spirea, Buddleia, Hedera, Viburnum, Corylus, Spartium, Pennisetum, Miscanthus, Amelanchier, Hippophae, Daphne, rosa, sambicus.*

Sur les contours du site, le long de la départementale notamment, sera plantée une haie bocagère en mélange d'arbustes locaux, avec une implantation aléatoire des plants recréant l'aspect naturel de la haie. Les essences devront résister aux conditions locales hivernales et de sécheresse. Les essences seront à choisir par les familles suivantes : *Cotinus, Cornus, Euonymus, Ribes, Spirea, Buddleia, Viburnum, Corylus, Amelanchier, Hippophae, Daphne, Sambicus, Rhamnus, Prunus, Cytiscus, Lonicera.*

Enfin, les arbres seront soit sur tige, soit en cépée 3 à 5 troncs, avec un effet aléatoire et naturel de composition générale. Leur taille devra être comprise entre du 12/14 et du 16/18, en motte grillagée, la petite taille favorisant la reprise. Les essences devront résister aux conditions locales hivernales et de sécheresse. Les essences seront à choisir par les familles suivantes : *Acer, Crataegus, Sorbus, Fraxinus, Prunus, Alnus, Betula, Populus, Tilia, Fagus, Robinia, Quercus, Pyrus, Malus, Juglans, Pinus.*

5 arbres existants seront préservés dans le cadre du projet (cf. schéma de principe). Il s'agit notamment des 3 pins situés sous le bâtiment central, qui permettent de masquer partiellement le bâtiment depuis des vues de la berge Sud du lac de Serre-Ponçon.

Organisation des différents réseaux

Panneaux solaires (photovoltaïques / thermiques)

Les sanitaires, l'accueil et le restaurant seront équipés de panneaux solaires pour le chauffage de l'eau et éventuellement la fourniture d'électricité. Les panneaux implantés en toiture devront s'inscrire dans la pente de la toiture (en intégration ou en surimposition). Les structures de séparation devront être de la même couleur que les panneaux solaires afin d'éviter le carroyage et leur surface présentera une finition mate.

Défense incendie

3 poteaux incendie répartis sur le terrain (débit minimal de 60 m³/heure pour une pression de 1 bar), dégagés, signalés et accessibles permettent de couvrir l'ensemble du camping.

Assainissement

La station d'épuration existante, à l'écart des usagers du camping, sera conservée. Elle fera l'objet d'une étude pour la couverture des bassins afin de réduire les nuisances olfactives. Son intégration au paysage, par un habillage adéquat sera également envisagée.

Zone de vidange

Une zone de vidange sera aménagée sur l'aire de camping-car. La zone vidange pour les campings-caristes intégrera les solutions pour une meilleure gestion de la ressource en eau.

Eaux de pluie

La coulée verte centrale sera aménagée en bassins successifs, avec des batardeaux implantés le long du lit du vallon, permettant de créer des bassins secs paysagers de retenue des eaux de ruissellement et de tamponnement des eaux pluviales, avant rejet à débit limité dans le vallon aval.

Des noues seront aménagées en bas des talus, afin de créer un espace de tamponnement des eaux de ruissellement évitant d'avoir de l'eau sur les emplacements nus.

Arrosage des plantations

L'arrosage des plantations sera réalisé sous forme d'arrosage automatique ou sous forme de canaux d'irrigation depuis les espaces de tamponnement. Une cuve supplémentaire de stockage des eaux de toiture pourra être mise en place à cet effet lors des travaux de réaménagement.

Traitement des déchets

Le regroupement de la collecte des déchets sera localisé à proximité du bâtiment central du camping et de la route départementale. La partie accueillant les conteneurs à déchets (mode en tri sélectif) sera recouverte d'un abri démontable non clos mettant à l'abri de la pluie et des rayons du soleil les utilisateurs et les conteneurs.

Des zones déchets intermédiaires, réparties à des endroits de circulation clés du camping seront mises en place (hors déchets ménagers organiques) pour une meilleure facilité d'usage et pour encourager le tri sélectif.

J) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

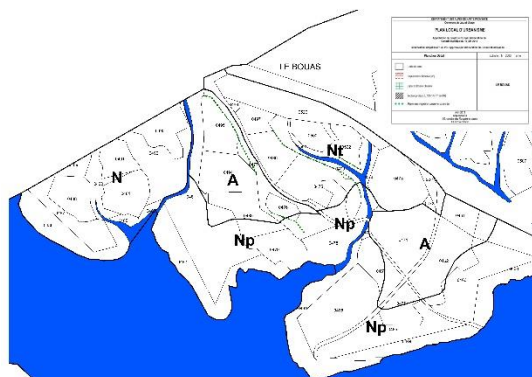
La zone Nt a vocation à accueillir un projet de réaménagement du camping du Bouas. En complément, la zone Np qui borde le lac pourra accueillir un ponton pour accéder au plan d'eau. La zone Nt est en discontinuité avec l'urbanisation existante, cependant la parcelle est artificialisée et urbanisée avec la présence de l'ancien camping du Bouas fermée depuis 2019. Elle n'est pas constituée de terres agricoles, pastorales et forestières. Par contre, le projet de PLU crée une zone agricole en continuité sur des terrains cultivés.

Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Situé en bordure de la ZNIEFF « lac de Serre-Ponçon et rives de l'Ubaye » le site du Bouas n'est pas directement concerné par des protections environnementales. Il ne constitue donc pas un espace caractéristique à préserver.

Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

La zone Nt du projet de PLU est resserrée par rapport aux zones NATc et NAz du POS ; créant ainsi une bordure littorale classée en zone N.



Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Par son éloignement du plan d'eau, le hameau de Bouas n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.

Principe d'interdiction de création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage :

Le zonage du hameau de Bouas ne prévoit aucun emplacement réservé pour la création de routes nouvelles.

K) Le projet de PLU au regard de la loi Littoral

Principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

Le site du Bouas est riverain du lac de Serre-Ponçon. En totale covisibilité avec le lac, il est clairement situé dans les espaces proches du rivage. Toutefois, il est occupé par un camping désaffecté et ne fera pas l'objet d'une extension de l'urbanisation.

Principe de préservation des espaces (« espaces naturels remarquables ») :

Situé en bordure de la ZNIEFF « lac de Serre-Ponçon et rives de l'Ubaye » le site du Bouas n'est pas directement concerné et ne constitue pas un espace naturel remarquable à préserver.

Principe d'inconstructibilité dans la bande de 100 m du rivage :

Le projet de PLU protège la bande de 100 m depuis le rivage en prévoyant un reclassement des espaces correspondant en zone naturelle (N et Np). Celle-ci pourra néanmoins accueillir des équipements nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Principe de continuité avec les villages et agglomérations ou de hameau nouveau :

Le projet de PLU prévoit en bordure de la route, une zone agricole et une zone Nt ayant une vocation touristique avec un projet de réaménagement du camping du Bouas.

7.2. Le lac de Serre-Ponçon : Champinasson

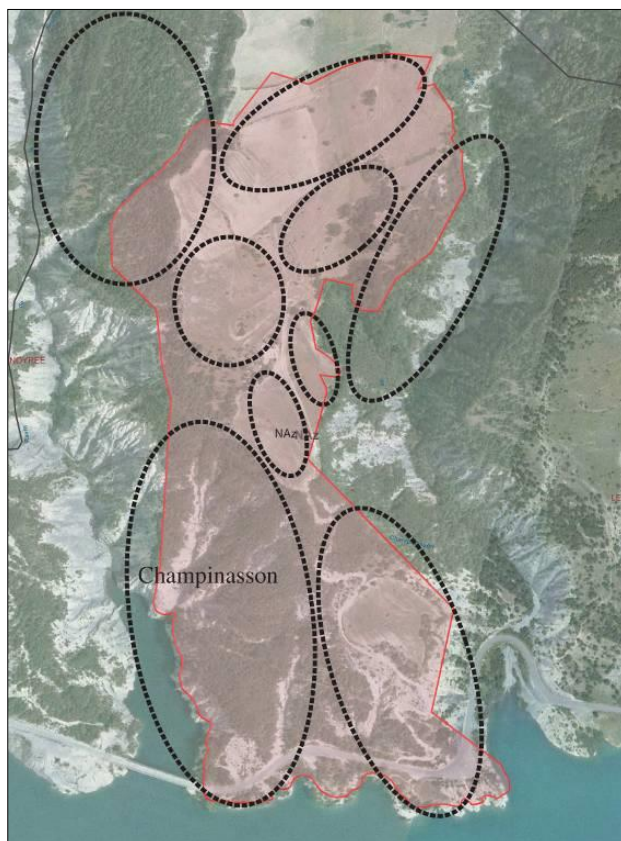
E) Les enjeux géomorphologiques

L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères permet de distinguer :

- Un secteur en partie supérieure, composé de pâtures cadrées par des boisements
- Des sous-secteurs composés des ravins et boisements, peu accessibles

Au regard des caractéristiques topographiques et paysagères locales et du grand paysage, quel périmètre reconduire ?

Enjeu des zones NA : Un périmètre à réinterroger, un classement à affirmer



F) Les enjeux paysagers

Enjeu n°1 : Les structures paysagères fondamentales à maintenir lisibles et à préserver

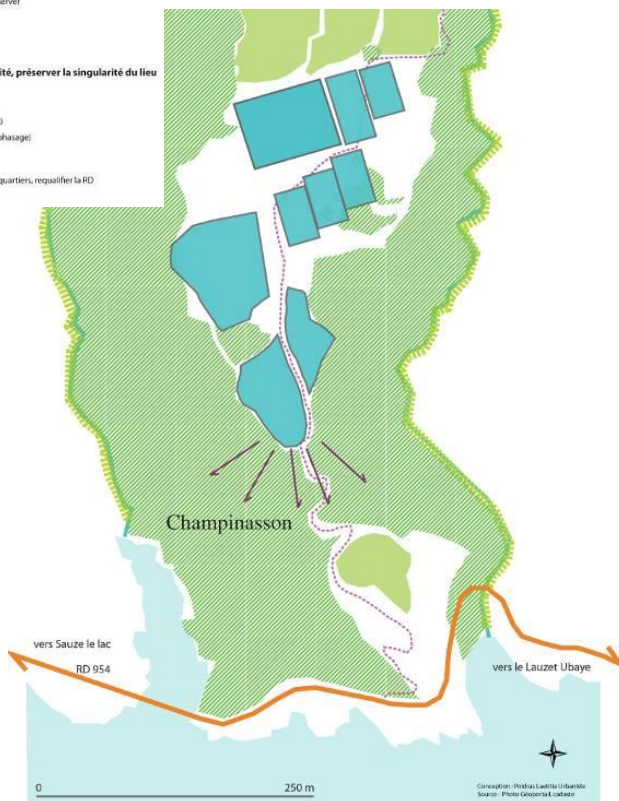
- Paysage ouvert créé par le parcellaire agricole
- Espaces agro-naturels à forte valeur paysagère à préserver
- Relief, ravins structurants
- RD 900
- Murets et / ou cordons arbutifs à sauvegarder

Enjeu n°2 : Le paysage habité : garantir un site de qualité, préserver la singularité du lieu

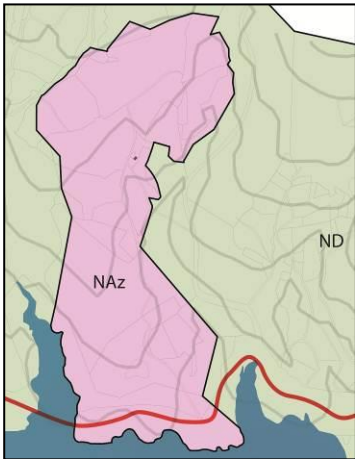
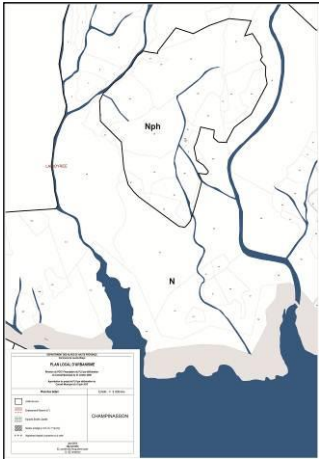
- Densification en harmonie avec l'existant
- Implantation du bâti à privilégier (alignement sur rue, travail sur densité et volumétrie)
- Secteurs à urbaniser en priorité (ZAC, couverture par phasage)
- Voie verte à renforcer à l'échelle communale
- Vue dominantes sur le village et ses rochers : Respecter la topographie, valoriser la silhouette des quartiers, requalifier la RD
- Jardins à préserver et développer

Le secteur de Champinasson est un site « naturellement » structuré depuis les nombreux ravins. Les terres en pâtures, les haies, la piste d'accès composent le paysage.

- Une protection des espaces naturels limitrophes, acteurs de l'insertion dans le grand paysage.



G) Analyse POS / PLU

POS	Projet de PLU
	
Description	Photo aérienne

Le secteur de Champinasson n'a pas vocation à voir se développer une urbanisation. Ainsi la zone NAz du POS est reclassée en zone N comprenant un secteur Nph, lié à l'équipement photovoltaïque.

POS	NAz	
Superficie	30,05 ha	
PLU	N	Nph
Superficie	14,69 ha	15,36 ha



	Règlement POS	Règlement PLU	
	NAz	N	Nph
Vocation	Habitat, services, commerces ou hébergement touristiques urbanisables sous forme de ZAC	Protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels	Equipements photovoltaïques
Admis	Activités sportives, touristiques ou de loisirs Hôtellerie Résidence de tourisme	Agriculture, exploitation forestière et entrepôts liés Travaux hydrauliques Renouvellement des carrières Extension de l'existant Reconstruction Ouvrages publics	Ouvrages publics
Interdit	Affouillements Exhaussements Carrières	Lotissements et groupes d'habitations Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Industrie Camping/caravaning carrières	Lotissements et groupes d'habitations Hôtellerie Bureaux Commerces Artisanat Industrie Camping/caravaning carrières
Superficie minimale	1 ha	NR	NR
Emprise	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	7 m (habitations) 10 m (autres)	NR
COS	NR	NR	NR

H) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

Le hameau de Champinasson n'est concerné par aucune zone agricole déclarée à la PAC ; par ailleurs, cela ne signifie pas qu'il n'y a pas d'agriculture à côté du hameau.

Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Situé en bordure de la ZNIEFF « lac de Serre-Ponçon et rives de l'Ubaye » le site de Champinasson n'est pas directement concerné et ne constitue pas un espace naturel remarquable. Toutefois le PLU préserve les boisements entre le lac et les équipements photovoltaïques en les reclassant en zone naturelle contrairement au classement en zone NAz au POS.

Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

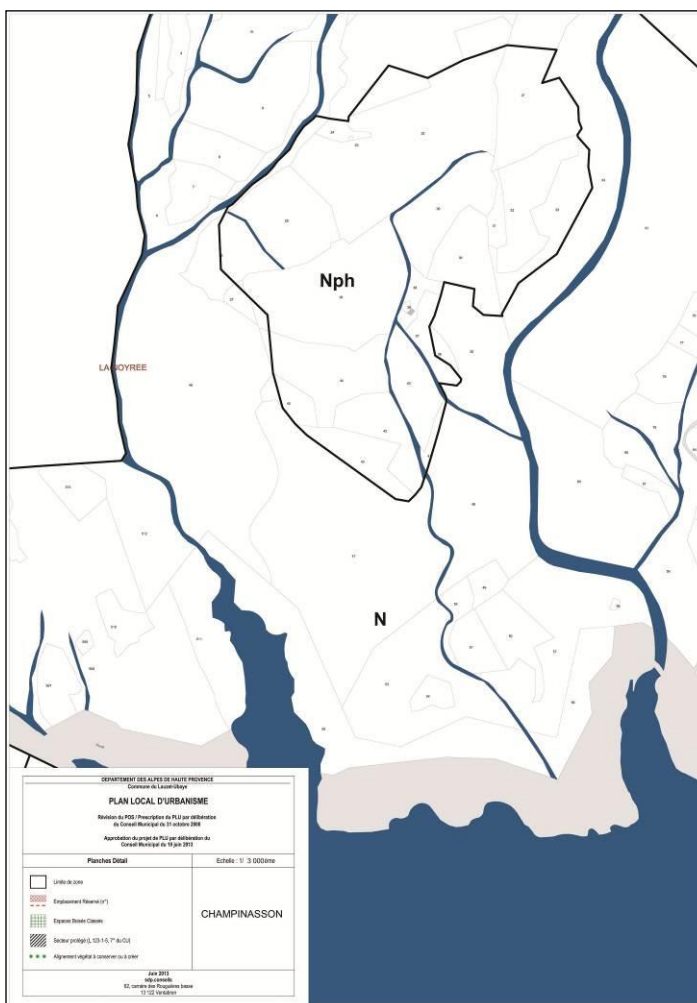
La zone NAz du POS est reversée en zone naturelle, dont une partie est affectée d'un indice Nph pour permettre les équipements photovoltaïques. Ce site n'a pas vocation à accueillir de l'urbanisation.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

Le hameau de Champinasson ne prévoit aucun développement touristique, donc aucune UTN ne sera créée.

Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Par son éloignement du plan d'eau, le hameau de Champinasson n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.



Principe d'interdiction de création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage :

Le zonage du hameau de Champinasson ne prévoit aucun emplacement réservé pour la création de routes nouvelles.

I) Le projet de PLU au regard de la loi Littoral

Principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

Le site de Champinasson est riverain du lac de Serre-Ponçon. En totale covisibilité avec le lac, il est clairement situé dans les espaces proches du rivage. Toutefois au regard de son classement en zone naturelle, il n'est pas prévu d'y développer une quelconque urbanisation. Le secteur Nph accueillant un équipement photovoltaïque.

Principe de préservation des espaces (« espaces naturels remarquables ») :

Situé en bordure de la ZNIEFF « lac de Serre-Ponçon et rives de l'Ubaye » le site de Champinasson n'est pas directement concerné et ne constitue pas un espace naturel remarquable. Toutefois le PLU préserve les boisements entre le lac et les équipements photovoltaïques en les reclassant en zone naturelle contrairement au classement en zone NAz au POS.

Principe d'inconstructibilité dans la bande de 100 m du rivage :

La bande de 100 m du rivage étant reclassée en zone naturelle N au projet de PLU, celle-ci est de fait protégée.

Principe de continuité avec les villages et agglomérations ou de hameau nouveau :

N'étant pas destiné à recevoir une urbanisation nouvelle, ce site n'est pas concerné par ce principe de la loi Littoral.

7.3. Le lac de Serre-Ponçon : Chauvet

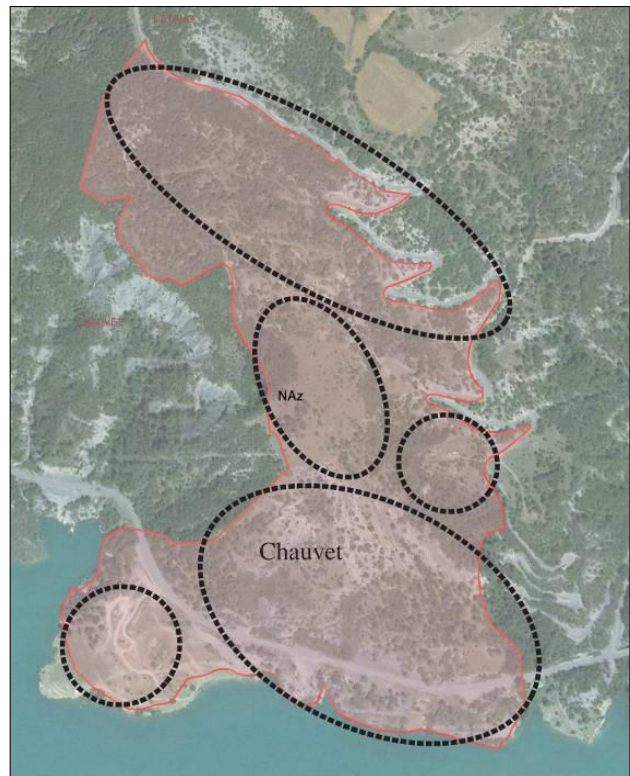
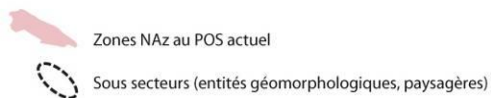
E) Les enjeux géomorphologiques

L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères permet de distinguer :

- un secteur en partie centrale, composé d'anciennes pâtures ;
- des sous-secteurs composés des ravines et boisements, peu accessibles ;
- un secteur en rive du lac.

Au regard des caractéristiques topographiques et paysagères locales et du grand paysage, quel périmètre reconduire? Quelle(s) vocation(s) donner aux lieux? Pour quel paysage?

Enjeu des zones NA : Un périmètre et un classement à réinterroger



F) Les enjeux paysagers

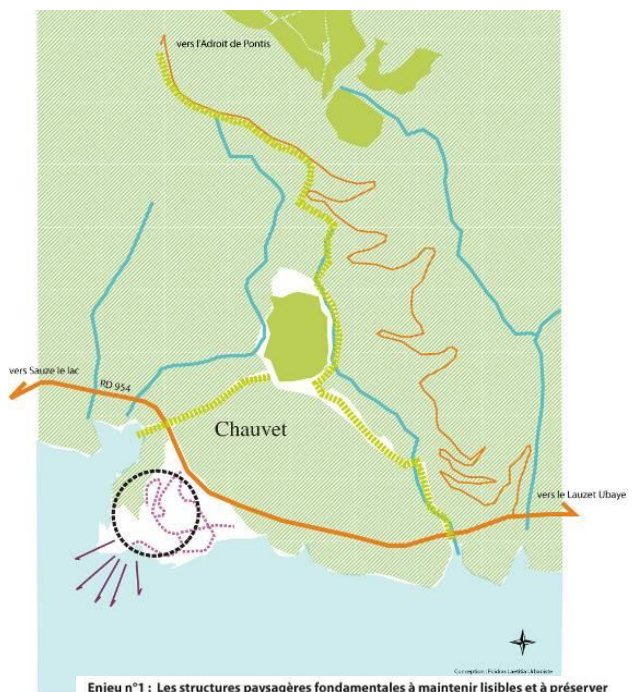
Le secteur de Chauvet est un site «naturellement» structuré depuis les nombreuses ravines. Les terres jadis agricoles, les pâtures ont laissé place au boisement spontané.

Une réflexion territoriale avec l'Adroit de Pontis pourrait être menée sur ces espaces jadis ouverts.

Le secteur central accessible depuis le RD pourrait accueillir un projet agricole?, agrotouristique? et participer à la reconquête/ réouverture de milieux.

Le secteur en rive du lac est très sensible, visible et attractif (perspectives sur le lac, exposition, accès). Un aménagement mesuré de ce point de vue pourrait être fait et participer à la valorisation/ protection des rives du lac.

- Une reconquête agricole à engager? un reclassement partiel en zone agricole?
- Un reclassement en zone naturelle à envisager?
- Une interprétation du territoire, lecture de paysage à proposer?



Enjeu n°1 : Les structures paysagères fondamentales à maintenir lisibles et à préserver

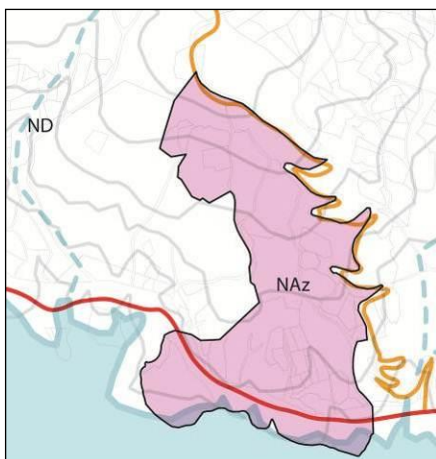
- Paysage ouvert créé par le parcellaire agricole
- Espaces naturels (boisements et ravines) à forte valeur paysagère à préserver
- Relief, ravins structurants
- RD 954

Enjeu n°2 : Les rives naturelles : concilier protection et aménagement

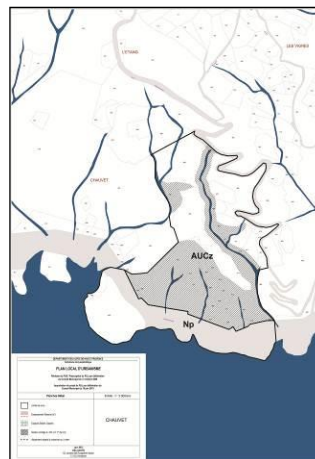
- Sentiers préexistants
- Aménager de manière raisonnée parkings, aires de pique nique
- Participer à l'interprétation du territoire
- Respecter la topographie du site, les sentiers et les rives naturelles

G) Analyse POS /PLU

POS



Projet de PLU

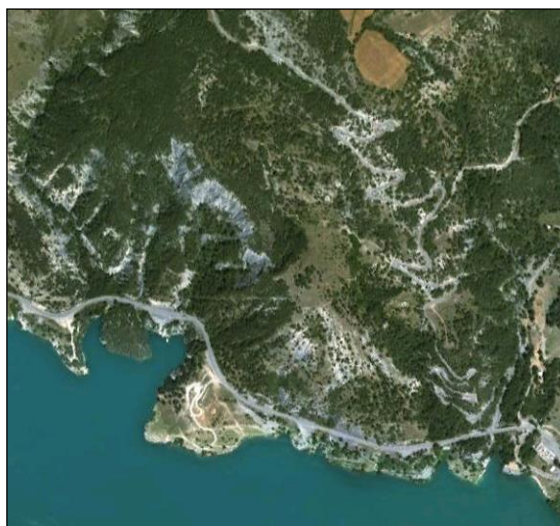


Description

Le secteur de Chauvet est reclassé :

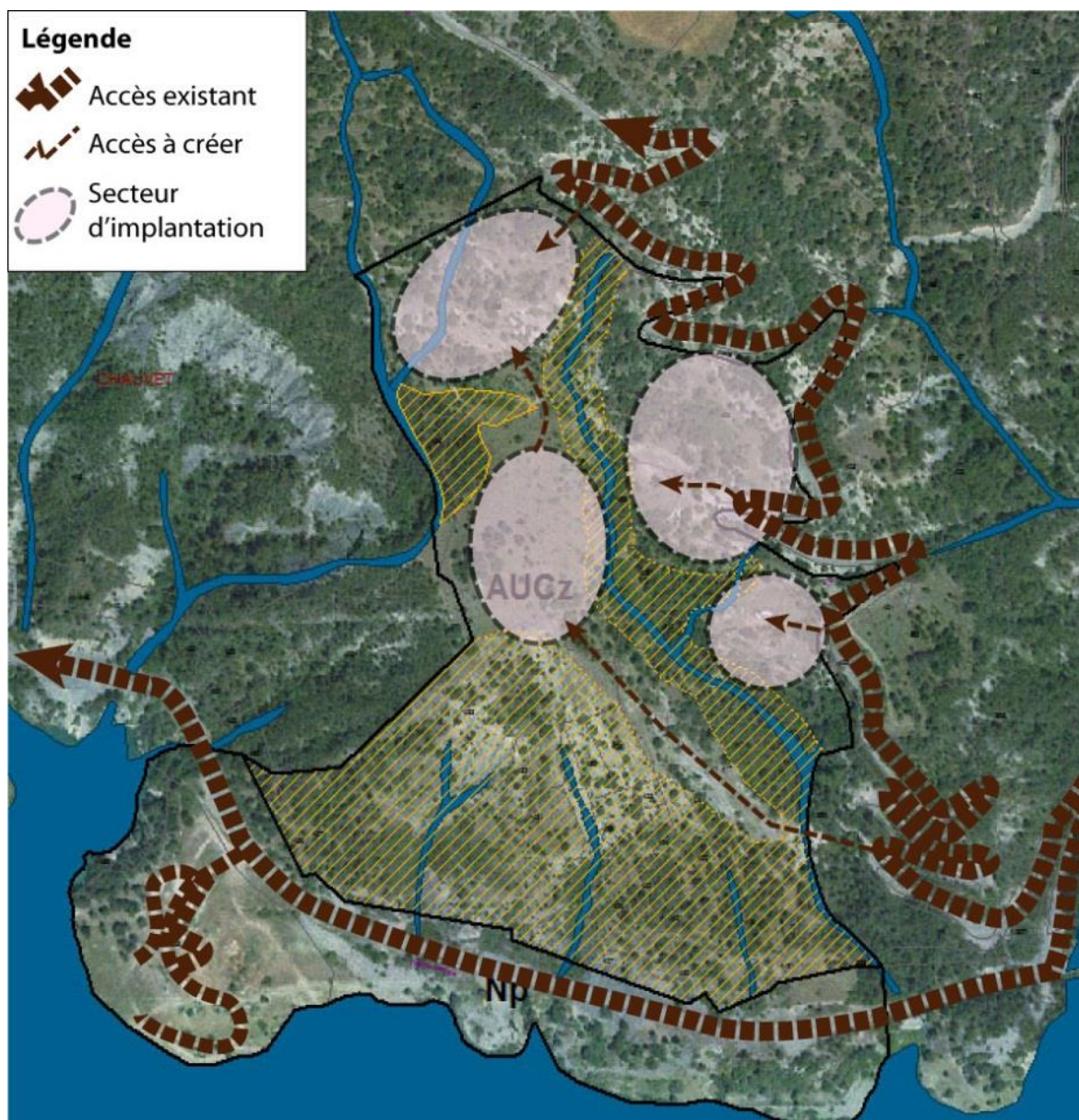
- dans sa partie Sud en **zone Np**, (7,6 ha), zone destinée à l'accès au lac de Serre-Ponçon ;
- le reste de l'ancienne zone NAz est reclassée en **une zone d'urbanisation future AUCz**, (13,24 ha) dont :
 - 7,20 ha sont classés en secteurs protégés dans lesquels « toute construction est interdite, à l'exception des voies publiques et des équipements qui leur sont directement liés »
 - seulement 6,04 ha seront potentiellement urbanisables sous forme de modification ou révision du PLU, ou sous forme d'opération d'ensemble, qui admettra par la suite de l'habitat, des bureaux, des commerces et des entrepôts nécessaires à une activité touristique (hôtellerie admise).

Photo aérienne



	Règlement POS	Règlement PLU	
	NAz	AUCz	A
Vocation	Habitat, services, commerces ou hébergement touristiques urbanisables sous forme de ZAC	urbanisables sous forme de modification/ZAC	Activités agricoles
Admis	Activités sportives, touristiques ou de loisirs Hôtellerie Résidence de tourisme	Habitat, bureaux, commerces et entrepôts directement liés et nécessaires à une activité touristique Hôtellerie Camping/caravaning	Agriculture, habitat et entrepôts liés Gîtes ruraux Carrières Changement de destination des ruines Ouvrages publics
Interdit	Affouillements Exhaussements Carrières	Artisanat Industrie Affouillements Exhaussements Carrières	Hôtellerie (hors gîtes) Bureaux Commerces Artisanat Industrie Lotissements et groupes d'habitations Camping/caravaning
Superficie minimale	1 ha	NR	NR
Emprise	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	NR	7 m (habitations) 10 m (autres)
COS	NR	NR	NR

POS	NAz	
Superficie	23,70 ha	
PLU	AUCz	A
Superficie	18,55 ha	5,15 ha



Située en espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation qu'elle permet doit avoir un caractère limité. A noter que ce principe d'aménagement permet la réalisation de quatre hameaux, de 1,51 ha en moyenne.

Le caractère limité devra être défini précisément lors de la modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUCz de la Pause. Cet aspect sera par ailleurs inscrit dans le règlement du projet de PLU par le rappel des termes de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi au regard des spécificités locales du site :

- Une superficie de 18,6 hectares (23,7 hectares au POS), dont 5,3 ha en zone Np inconstructible et 13,2 ha en zone AUCz dont seulement 6,0 ha potentiellement constructibles (hors « espaces protégés »),
- Une localisation sur les rives du lac de Serre-Ponçon,
- Un site inscrit « Barrage de Serre-Ponçon » à prendre en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation,
- Une pente marquée en partie basse puis douce sur le reste du site,
- Une accessibilité depuis la RD954 en contrebas.

H) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

Le hameau de Chauvet était en zone NAz au POS ; les déclarations de la PAC montrant des zones d'activités agricoles, le PLU prévoit de diviser la zone NAz au POS en une zone AUCz, ne pouvant être urbanisée que suite à une modification de PLU, et en zone agricole.

Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Situé en bordure de la ZNIEFF « lac de Serre-Ponçon et rives de l'Ubaye » le site de Chauvet n'est pas directement concerné et ne constitue pas un espace naturel remarquable. A noter que les espaces les plus au nord, à vocation agricole, sont reclassés en zone A au projet de PLU contrairement au classement en zone NAz au POS.

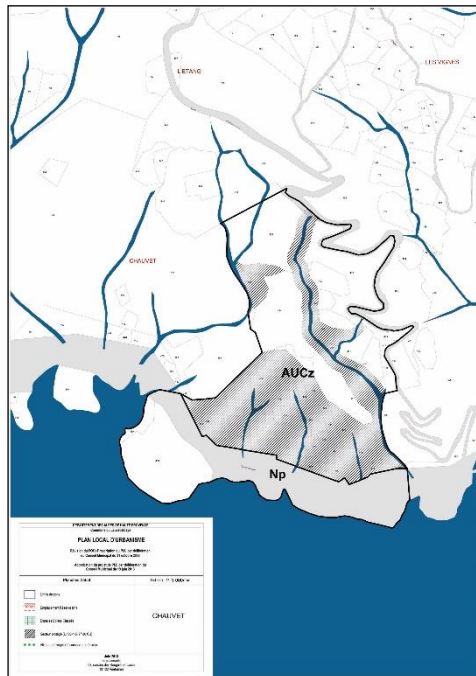
Le maintien de cordons boisés qui structurent l'espace et atténueront la visibilité du site urbanisé.

Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

La zone AUCz du projet de PLU est resserrée par rapport à la zone NAz du POS, nécessitant une modification. Cette urbanisation ne pourra se faire que sous la forme d'une Unité Touristique Nouvelle.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

Le hameau de Rocherousse prévoit un développement touristique encadré dès lors que la zone AUCz du projet de PLU est resserrée par rapport à la zone NAT du POS.



Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Par son éloignement du plan d'eau, le hameau de Chauvet n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.

Principe d'interdiction de création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage :

Le zonage du hameau de Chauvet ne prévoit aucun emplacement réservé pour la création de routes nouvelles.

I) Le projet de PLU au regard de la loi Littoral

Principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

Le site de Chauvet est riverain du lac de Serre-Ponçon. En totale covisibilité avec le lac, il est clairement situé dans les espaces proches du rivage. Ainsi toute urbanisation du site devra avoir un caractère limité.

En discontinuité avec l'urbanisation existante, son développement prendra la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Principe de préservation des espaces (« espaces naturels remarquables ») :

Situé en bordure de la ZNIEFF « lac de Serre-Ponçon et rives de l'Ubaye » le site de Chauvet n'est pas directement concerné et ne constitue pas un espace naturel remarquable à préserver.

Toutefois, il est en partie couvert par le site inscrit du Barrage de Serre-Ponçon, qui devra être pris en compte lors de la modification du PLU en vue d'ouvrir la zone AUCz à l'urbanisation.

Principe d'inconstructibilité dans la bande de 100 m du rivage :

La bande des 100 m est classée majoritairement en zone Np permettant un éventuel équipement nécessitant la proximité de l'eau et donc réalisé en contrebas de la route départementale, ou en secteur protégé inconstructible.

Le tracé de la route départementale et les piémonts rocheux qui la surplombent ne laissent la place à des espaces exploitables qu'au-delà d'une distance de plus de 100 m.

Principe de continuité avec les villages et agglomérations ou de hameau nouveau :

La zone AUCz n'accueillant pas de hameau existant, lors de son ouverture à l'urbanisation selon sa vocation touristique, celle-ci devra être réalisée sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

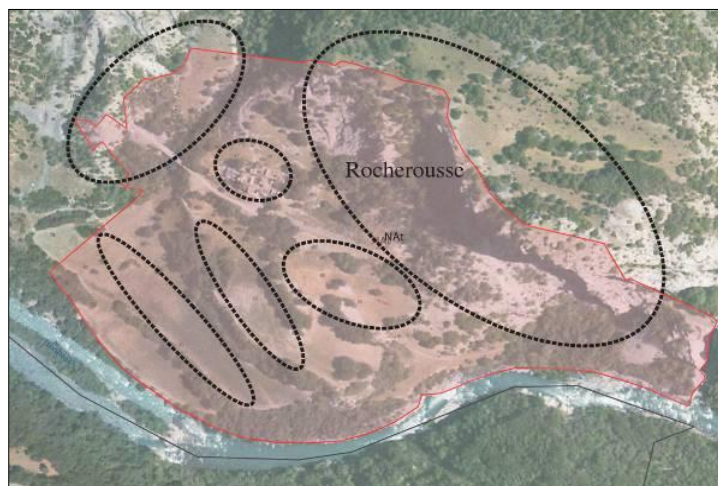
7.4. Le lac de Serre-Ponçon : Rocherousse

E) Les enjeux géomorphologiques

L'analyse par entités géomorphologiques et paysagères permet de distinguer :

- trois secteurs distincts (flancs rocheux et terrasses) ;
- des sous-secteurs composés d'un hameau en ruine, de terrasses accessibles accompagnées de cordons arbustifs structurants.

Au regard des caractéristiques topographiques et paysagères locales et du grand paysage, Quelle(s) vocation(s) donner au lieu? Quel aménagement proposer? Pour quel paysage?



Enjeu des zones NA : Un périmètre et un classement à réinterroger



F) Les enjeux paysagers

Le secteur de Rocherousse est caractérisé par des limites naturelles fortes : les flancs rocheux du massif au nord et l'Ubaye au sud. Le passage de la voie ferrée (Transubayenne) confère à ce lieu une accessibilité inédite et complémentaire à la piste d'accès. Le caractère singulier, isolé, de ce secteur demande un aménagement et un usage adapté au lieu.

Les terrasses descendant sur l'Ubaye participent de la qualité du site, sauvage par la rivière et ses rochers, mais aussi savamment habité par des stratégies d'adaptation (terrasses, haies végétales, ancien bâti regroupé).

- Le maintien des terrasses et de leurs cordons arbustifs à assurer
- Une logique de site à reconduire
- Un accès à l'eau à maintenir



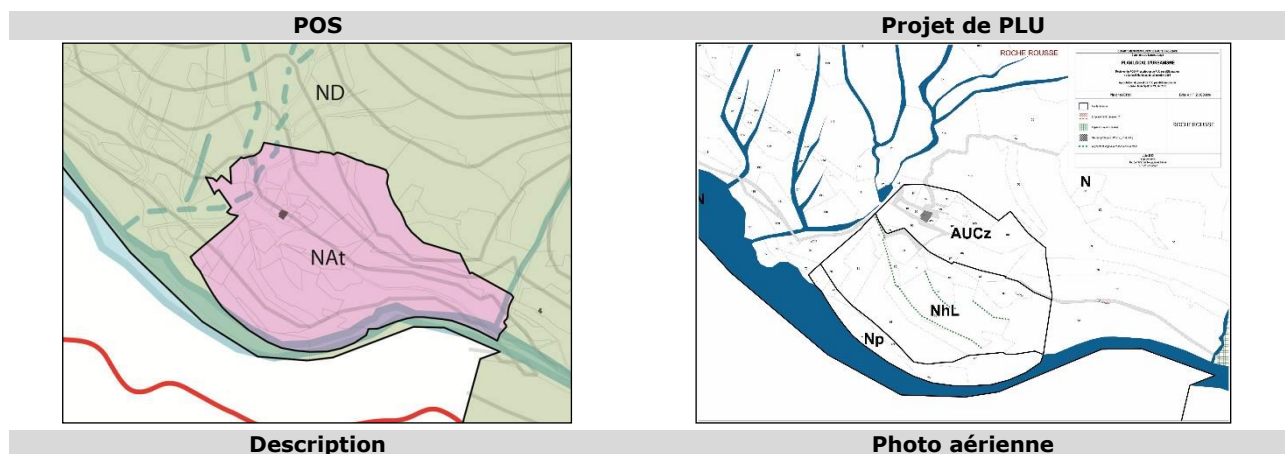
Enjeu n°1 : Les structures paysagères fondamentales à maintenir lisibles et à préserver

- Paysage ouvert crée par le parcellaire agricole
- Espaces naturels (boisements et ravines) à forte valeur paysagère à préserver
- Relief, ravins structurants
- Piste d'accès emprise voie ferrée
- Murets de soutènement et / ou cordons arbustifs à sauvegarder

Enjeu n°2 : Le paysage habité : garantir un site de qualité, préserver la singularité du lieu

- Implantation du bâti à privilégier : silhouette de type hameau, voir "bastion militaire" selon programme (travail sur densité et volumétrie)
- Secteurs à urbaniser en priorité : respecter la topographie du site, composer avec l'existant
- ***** Sentiers de desserte à maintenir
- Batiments en covisibilité : maintenir un paysage soigné, traiter l'intégration de l'ensemble bâti

G) Analyse POS / PLU



La zone de Rocherousse est reclassée en partie en :

- **une zone Np** (1,38 ha) « secteur d'un futur accès au lac de Serre-Ponçon » ;
- **une zone NhL** (4,70 ha) « secteur de loisirs destiné à l'activité de camping » ;
- **une zone AUCz** (2,38 ha) « secteur urbanisable sous forme d'opération d'ensemble après modification ou révision du PLU. Pour ce secteur, l'ensemble des articles 3 à 14 est non réglementé.

POS	Nat			
Superficie	15,92 ha			
PLU	AUCz	Np	NhL	N créée
Superficie	2,38 ha	1,38 ha	4,70 ha	7,46 ha



Le caractère limité devra être défini précisément lors de la modification du PLU qui sera nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUCz de la Pause. Cet aspect sera par ailleurs inscrit dans le règlement du projet de PLU par le rappel des termes de l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme.

H) Analyse POS / PLU

	Règlement POS	Règlement PLU	
	NAt	AUCz	N
Vocation	Activités sportives, touristiques ou de loisirs,	urbanisables sous forme de modification/ZAC	Protection de la nature, de la qualité de l'environnement et contre les risques naturels
Admis	Camping/caravaning Restauration Sport et loisirs	Habitat, bureaux, commerces et entrepôts directement liés et nécessaires à une activité touristique Hôtellerie Camping/caravaning	Agriculture, exploitation forestière et entrepôts liés Travaux hydrauliques Renouvellement des carrières Extension de l'existant Reconstruction Ouvrages publics
Interdit	Affouillements Exhaussements Carrières	Artisanat Industrie Affouillements Exhaussements Carrières	Habitat Hôtellerie Résidence de tourisme
Superficie minimale	1 ha	NR	NR
Emprise	NR	NR	NR
Hauteur	10 m	NR	7 m (habitations) 10 m (autres)
COS	0,4 + 0,25 pour l'hôtellerie, le parahôtelier les résidences de tourisme	NR	NR

I) Le projet de PLU au regard de la loi Montagne

Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

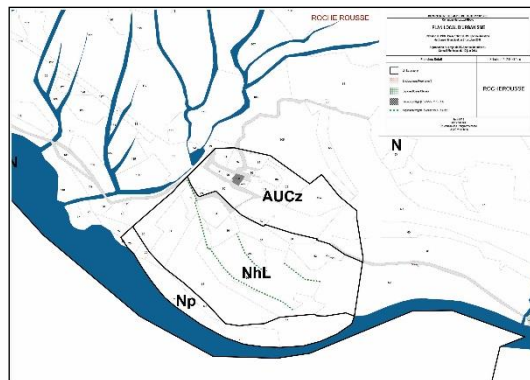
Le hameau du Rocherousse n'est concerné par aucune zone agricole déclarée à la PAC ; par ailleurs, cela ne signifie pas qu'il n'y a pas d'agriculture à côté du hameau.

Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

Situé à proximité des ZNIEFF « Bas du versant adret de la Vallée de l'Ubaye » et « Massif de la Montagne Blanche », le site de Rocherousse n'est pas directement concerné.

Par ailleurs, la zone AUCz du projet de PLU est resserrée par rapport à la zone Nat du POS, sur les espaces qui n'accueillent pas un boisement significatif et ne constituent pas des espaces naturels remarquables.

Le maintien de cordons boisés qui structurent l'espace et atténueront la visibilité du site urbanisé, de même que les espaces protégés inconstructibles en bordure de l'Ubaye. Ces espaces arborés protégés auront également comme vocation le maintien des corridors écologiques dans le cadre de la trame verte et bleue.



Principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :

La zone AUCz du projet de PLU est resserrée par rapport à la zone Nat du POS, nécessitant une modification. Cette urbanisation ne pourra se faire que sous la forme d'une Unité Touristique Nouvelle.

Principe d'encadrement du développement touristique (à travers les unités touristiques nouvelles – UTN) :

Le hameau de Rocherousse prévoit un développement touristique encadré dès lors que la zone AUCz du projet de PLU est resserrée par rapport à la zone Nat du POS.

Principe d'instauration d'une bande de 300 mètres autour des plans d'eau inférieure à 1 000 hectares :

Par son éloignement du plan d'eau, le hameau de Rocherousse n'est pas concerné par ce principe de la loi montagne.

Principe d'interdiction de création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage :

Le zonage du hameau de Rocherousse ne prévoit aucun emplacement réservé pour la création de routes nouvelles.

J) Le projet de PLU au regard de la loi Littoral

Principe d'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

Au regard de la configuration de la commune, le site de Rocherousse est situé à l'embouchure de l'Ubaye et à proximité des rives du lac de Serre-Ponçon mais les mouvements du relief atténuent fortement la covisibilité avec lui.

Toutefois, au regard de la proximité géographique, le site de Rocherousse est compris dans les espaces proches du rivage et son urbanisation devra être limitée. En discontinuité avec l'urbanisation existante, son développement prendra la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Principe de préservation des espaces (« espaces naturels remarquables ») :

Situé à proximité des ZNIEFF « Bas du versant adret de la Vallée de l'Ubaye » et « Massif de la Montagne Blanche », le site de Rocherousse n'est pas directement concerné.

Ne présentant pas de boisements significatifs, elle ne constitue donc pas un espace naturel remarquable à préserver.

Principe d'inconstructibilité dans la bande de 100 m du rivage :

Situé à l'embouchure de l'Ubaye, le site de Rocherousse est proche du Lac de Serre-Ponçon, mais il n'est pas directement riverain et n'est donc pas concerné par ce principe de la loi Littoral. La bande des 100 m est classée majoritairement en zone Np permettant un éventuel équipement nécessitant la proximité de l'eau et donc réalisé en contrebas de la route départementale, ou en secteur protégé inconstructible.

Principe de continuité avec les villages et agglomérations ou de hameau nouveau :

La zone AUCz à vocation touristique, fera l'objet d'une urbanisation ultérieure sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement, ce que prévoit d'ores-et-déjà le PLU par le maintien de cordons boisés qui structurent l'espace et atténueront la visibilité du site urbanisé, de même que les espaces protégés inconstructibles en bordure de l'Ubaye.

Ces espaces arborés protégés auront également comme vocation le maintien des corridors écologiques dans le cadre de la trame verte et bleue.

Document réalisé par

sdp.conseils

62, carraire des Rouguières basse
13 122 Ventabren

Stéphane de Poncins
Julien Gomez
Audrey Arnaud

(modification simplifiée du document réalisée en 2022 par Alpicité)

Avec la participation de :

Laetitia Poidras

Architecte - Paysagiste

Jean-Dominique Gontrand

TOP Conseils

Expert en développement économique