

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

MUNICIPALITE

## COMMUNE DE SAVINES-LE-LAC (05160)



# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2.2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU initial approuvé le 12.12.2011

Révision allégée n°1 approuvée le 22.09.2014

Modification de droit commun n°1  
approuvée le 07 DEC. 2021

Le Maire

**VICTOR BERENGUEL**



**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité  
Av de la Clapière - 1. Res la croisée des chemins - 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mob : 06.88.26.82.09  
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com



## SOMMAIRE

<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>
<b>Avant-propos</b> .....	<b>5</b>
<b>Introduction</b> .....	<b>7</b>
I. Organisation de la voirie et espaces publics .....	8
II. Ordonnance des constructions.....	8
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1</b> .....	<b>10</b>
<b>Chérines (secteur 1AUc)</b> .....	<b>10</b>
I. Justification du choix .....	10
II. Mode d'urbanisation .....	11
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2</b> .....	<b>12</b>
<b>L'auche (Secteur 1AU)</b> .....	<b>12</b>
I. Justification du choix .....	12
II. Mode d'urbanisation .....	12
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 3</b> .....	<b>14</b>
<b>Entrée de ville « Saint-Ferréol » (secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUd)</b> .....	<b>14</b>
I. Les éléments de programmation.....	14
II. Secteur logement : zone 1AUa/1AUb.....	15
III. Secteur activité / équipements (zone AUd) .....	16
<b>Zone 2AU « Champ d'Oddou »</b> .....	<b>19</b>
I. Justification du choix .....	19
II. Mode d'urbanisation .....	23
III. Passage en commission des sites .....	23

Le présent document reprend l'ensemble des OAP du PLU initial révisé en 2014 et les modifications apportées par la révision n°1 sur l'OAP n°4 devenue 3 .

## AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13 décembre 2000 intègre les Orientations d'Aménagement au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du P.A.D.D. Elles se voient renforcer par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit à l'article L123-1-4 :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour

l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Les orientations d'aménagements sont un parallèle nécessaire pour encadrer l'urbanisation des zones AU.

# INTRODUCTION

## **CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.» (article L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).

## **LES PROJETS CONCERNES**

Les projets détaillés dans les pages suivantes sont relatifs à l'organisation viaire de différents secteurs du territoire communal, en périphérie du bourg afin d'assurer une bonne desserte des zones d'urbanisation future (AU) de la commune. En effet, ces zones doivent être aménagées de façon à assurer une cohérence avec le paysage alentours (naturel et urbain) et la meilleure utilisation possible de l'espace.

## PRINCIPES GENERAUX

L'organisation générale de ces nouvelles zones d'urbanisation doit tenir compte de plusieurs éléments et notamment :

- du rôle de lien qu'elles ont à jouer entre le bâti existant à leur pourtour et les espaces agricoles ou naturels,
- de l'intégration paysagère dans le contexte bâti et naturel de chacune d'elles,
- de l'existence de voiries et réseaux à leur proximité de capacités suffisantes pour assurer la desserte de la zone à urbaniser,
- de la topographie locale afin d'éviter tout risque ou difficulté d'aménagement,
- de la présence de risques naturels avérés ou présumés.

De ce fait, plusieurs souhaits ont été exprimés lesquels sont détaillés ci-dessous.

### I. Organisation de la voirie et espaces publics

Le principe d'aménagement de ces zones AU doit tenir compte de l'organisation actuelle de la voirie et de l'ordonnancement des constructions existantes à proximité afin de préserver une certaine homogénéité à la structure urbaine.

De manière plus précise, on peut noter la nécessité de prévoir un ou des accès suffisamment dimensionnés pour faciliter la circulation et d'assurer leur sécurisation. Ces derniers devront se greffer sur les voies existantes menant aux abords de ces zones et en adéquation avec le règlement du présent PLU.

Ainsi, les voies à aménager devront être d'une largeur suffisante pour :

- permettre une circulation aisée à double sens,
- réaliser de part et d'autre de la voie, des trottoirs voire des aires de stationnement,
- assurer une desserte aisée des éventuelles activités économiques venant s'implanter dans la zone.

Par ailleurs, il devra être créé des aires communes (espaces verts, jeux, stationnement, place publique...) pouvant jouer un rôle de centralité ainsi que des sentiers piétonniers permettant de circuler au sein de ces espaces ainsi qu'en direction des autres secteurs par des chemins agréables, plus directs et sécurisés.

### II. Ordonnance des constructions

Pour ce qui est de l'aspect extérieur des constructions et aménagements de ces nouvelles zones, certaines règles doivent garantir l'intégration de ces nouveaux secteurs urbains dans leur environnement.

Ainsi, quelques aménagements sont conseillés tels que :

- le respect d'un aspect des constructions cohérent et adapté au contexte local, éléments qui sont précisés dans le règlement,

- la limitation des hauteurs de constructions dans un souci d'harmonie avec le bâti existant et d'adaptation à la pente.

La vocation de ces zones est préférentiellement tournée vers l'habitat même si des activités économiques peuvent être autorisées comme cela est défini dans le règlement du PLU. Il est également important de préciser que l'aménagement de ces zones doit être étudié dans le but de constituer des espaces de vie à part entière.

L'objectif des schémas présentés ci-dessous est de donner des orientations sur les possibilités d'organisation de l'urbanisation des zones AU de la commune par l'indication d'une trame viaire principale devant ensuite déboucher sur un réseau secondaire assurant la desserte de chaque zone sans créer de délaissé inconstructible ; elles doivent donc être envisagées dans leur ensemble afin d'assurer la viabilisation de chaque zone.

Cependant, l'organisation viaire proposée n'impose pas un positionnement strict des voiries.

Par ailleurs, la définition de typologies de bâti a été précisée en vue d'assurer la meilleure intégration possible des constructions dans un environnement naturel et paysager remarquable.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

## CHERINES (SECTEUR 1AUc)

### I. Justification du choix

Le hameau de Chérines demeure l'un des anciens pôles urbains du "Savines d'avant le Lac" de sorte que la commune souhaite assurer la préservation et la vie dans ce hameau. Il a donc été décidé de permettre le développement du hameau par la création de :

- Une zone UBb au Sud du hameau permettant l'intégration d'un ancien bâtiment agricole (sans intérêt paysager pouvant justifier un changement de destination en zone A) dans le bâti futur et ainsi assurer sa transformation plutôt que son abandon et ce d'autant plus qu'il se situe en entrée de hameau,
- Une zone 1AUc au Nord du hameau en prenant en compte la présence de risques naturels ; localisation qui permet une densification de l'urbanisation sur ce bord de la RD ainsi qu'un recentrage du hameau par la formation d'un noyau. Par ailleurs, ce positionnement assure le maintien de la qualité paysagère observée depuis le Sud du hameau sur les constructions anciennes et leurs abords constitués de jardins et autres espaces de qualité.

De plus, ce positionnement de l'urbanisation permet de préserver les zones agricoles les plus propices à l'activité agricole lesquelles sont préférentiellement disposées au Sud (présence d'une exploitation agricole dont le devenir est assuré) et à l'Est du hameau.

*Photo n° 1 : Vue sur le hameau depuis le Sud*



La vue ci-dessus permet de remarquer plusieurs éléments :

- tout d'abord la qualité de l'intégration paysagère des constructions existantes qui se fondent dans les courbes de niveaux et la végétation arborée du site,
- la présence des bâtiments d'exploitation agricole qui se situent en entrée du hameau,
- le positionnement de la zone AUc créée dans le PLU qui s'inscrit réellement dans le bâti existant pour assurer un recentrage, un bouclage de l'urbanisation en-deçà du canal d'arrosage ceinturant le hameau au Nord.

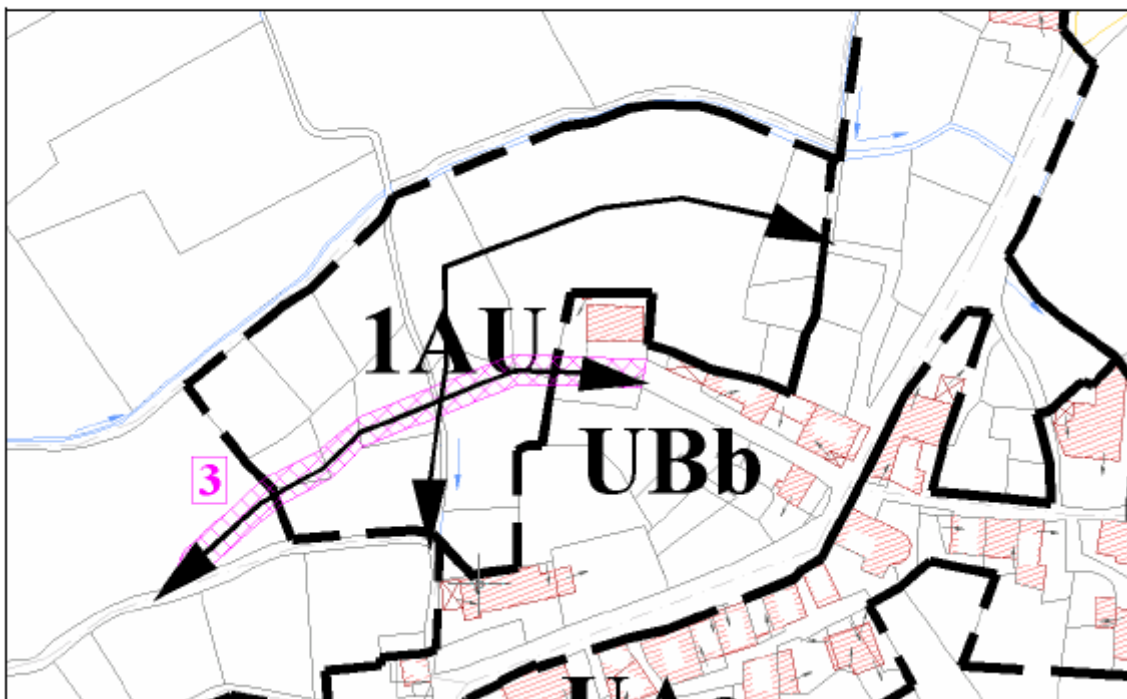
## II. Mode d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble selon certains principes, à savoir :

- la création de logements adaptés à l'accueil de saisonniers,
- une urbanisation à vocation résidentielle de type pavillonnaire ou constructions en bande en vue d'assurer la meilleure intégration possible dans le paysage,
- une organisation urbaine adaptée à l'ordonnancement des constructions du hameau et à l'environnement naturel et paysager afin de préserver le caractère et la qualité du site.

Par ailleurs, il serait souhaitable de préserver les jardins situés à l'arrière de constructions existantes puisque cette organisation est typique des villages et hameaux de la région. De plus, cela offre un paysage agréable et des lieux de promenade pour les habitants du hameau.

*Schéma 1 : Organisation de la zone*



La voirie repérée sur le schéma ci-dessus devra suivre les courbes de niveau dans un souci de meilleure implantation possible.

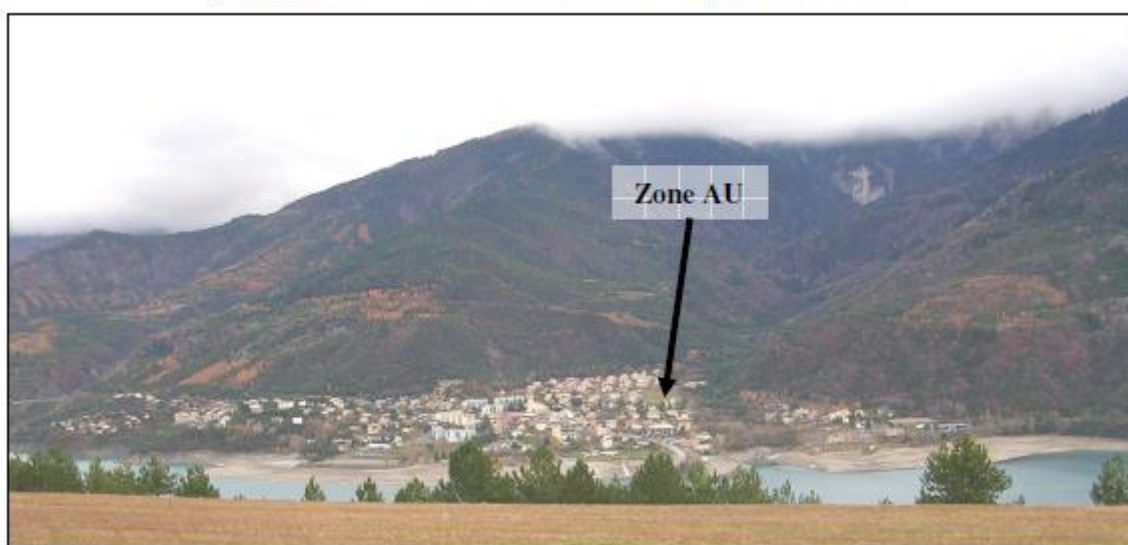
# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

## L'AUCHE (SECTEUR 1AU)

### I. Justification du choix

Cette zone constitue un reliquat de zone NA du POS dont la localisation en bordure de voie publique rend l'urbanisation aisée en plus de permettre le comblement d'une dent creuse au sein d'un espace bâti.

*Photo n° 2*      *Vue sur la zone AU depuis la rive droite*

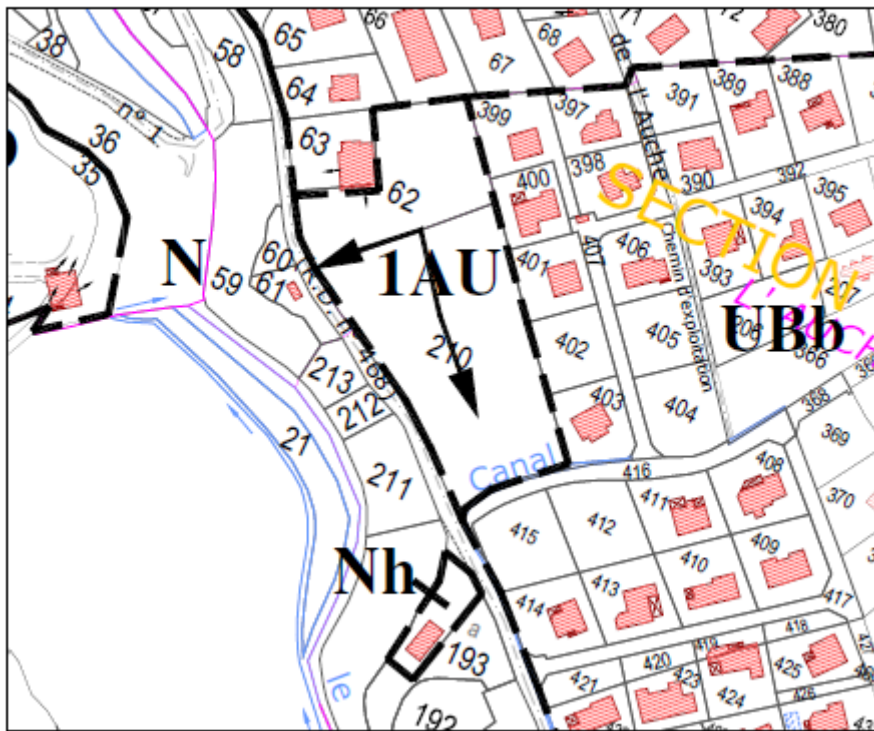


### II. Mode d'urbanisation

L'aménagement de ce secteur se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Au regard du bâti situé au pourtour, majoritairement de type pavillonnaire, l'urbanisation pourra se développer selon ce même schéma. Pour autant, un choix d'urbanisation plus dense (constructions accolées notamment) pourrait être intéressant sans que les hauteurs de constructions ne soient trop en décalage par rapport au bâti alentour.

## Schéma 2 Organisation de la zone



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 3

### ENTREE DE VILLE « SAINT-FERREOL » (SECTEURS 1AUa, 1AUb ET 1AUd)

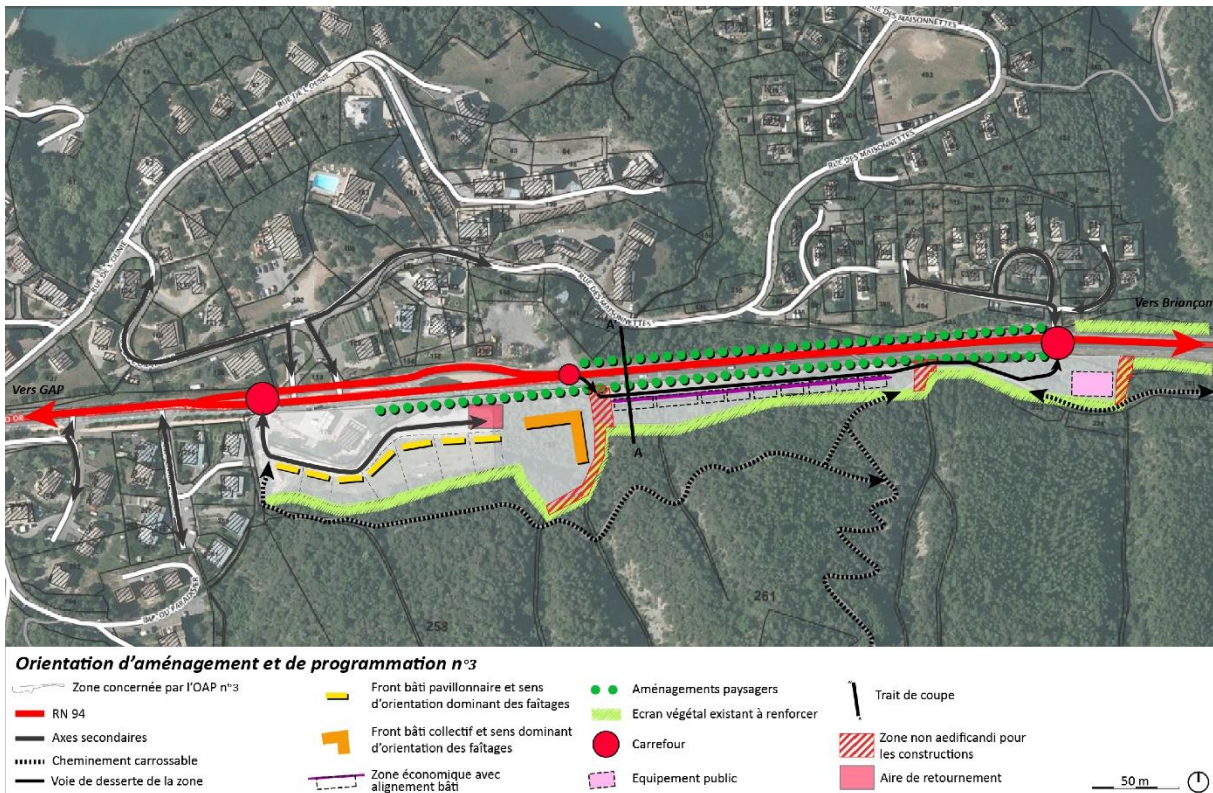
La localisation de ces zones AU (1AUa, 1AUb et 1AU d) en entrée de ville « Saint Ferréol » impose une prise en compte de l'article L. 111-6 à 111-10 du Code de l'urbanisme relatif à l'urbanisation des entrées d'agglomération. Ceux-ci ont été intégrés dans la conception du projet. Leur prise en compte est explicitée dans le rapport de présentation.

L'objectif de l'OAP est de définir un projet cohérent d'entrée de ville qui intègre le bâti à son environnement naturel en marquant notamment une rupture entrée milieu urbain et milieu naturel. Pour se faire, on interviendra à la fois sur l'architecture, les matériaux utilisés mais également sur la disposition des bâtiments par rapport à leur terrain d'assiette. Enfin, une intervention paysagère permettra de lier les interfaces entre elles (voie, zones construites et environnement naturel). On s'intéressera également aux prérogatives fonctionnelles en conciliant la fluidité du trafic avec la desserte des quartiers proches et on diminuera les problématiques de nuisances et d'insécurité.

#### I. Les éléments de programmation

Essentiellement graphique cette orientation d'aménagement fige les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de compositions. Elle garantit ainsi les principes d'implantation des constructions mais est largement complétée par le règlement sur des points précis.

On peut diviser la zone en deux entités distinctes mais qui composent ensemble l'entrée de ville « Saint Ferréol » : une zone de logement reprenant les zones 1AUa et 1AUb et une zone économique / équipement située sur la zone 1AU d. Ces deux secteurs peuvent s'urbaniser indépendamment l'un de l'autre. En revanche dans chacun d'eux l'aménagement se fera sous forme d'opération d'ensemble.

**SCHEMA D'AMENAGEMENT – Orientation d'aménagement et de programmation n°3****II. Secteur logement : zone 1AUa/1AUb****II.1. Accès et stationnement**

La sécurité des futurs aménagements prend en compte l'accès à la zone ainsi qu'au centre de secours. L'accès à la station-service ne sera, quant à lui, pas modifié par rapport à l'existant.

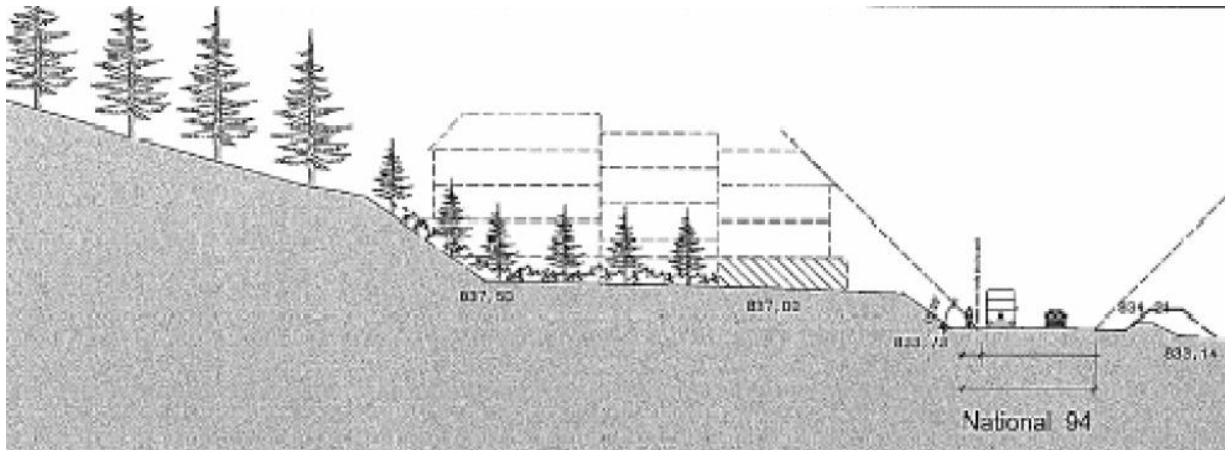
Un seul accès direct sur la RN 94 est autorisé pour desservir ce secteur au carrefour sécurisé et aménagé en vis-à-vis du centre de secours. La constructibilité de la zone est subordonnée à la création d'une voie de desserte parallèle à la RN 94 qui rejoint le carrefour d'accès à l'ensemble du lotissement. La voie de desserte interne sera séparée de la RN 94 par la butte aménagée afin d'éviter les risques de repère des usagers de la RN94, surtout la nuit. Une aire de retournement dimensionnée pour la giration des services publics terminera la voie de desserte.

Les stationnements seront gérés à la parcelle pour chaque construction. L'aire de retournement ne devra pas être utilisée comme aire de stationnement.

## II.2. Implantation et volumétries des constructions

Les maisons individuelles se reculeront derrière la butte végétalisée : la coupe montre en priorité l'aménagement paysager de la butte végétalisée qui permet entre autres de diminuer les impacts sonores et visuels. Un alignement d'arbre en continuité de celui de la zone 1AUd accentuera l'effet d'entrée de ville et de diminution de la chaussée, participant ainsi à la limitation de la vitesse.

### COUPE DE PRINCIPE : Recul des maisons individuelles derrière la butte végétalisée



L'implantation des constructions devra se réaliser selon un retrait uniforme pour chaque bâtiment sauf pour le bâtiment collectif. Pour ce dernier, l'objectif est de marquer visuellement le secteur de logement. Il devra notamment avoir des façades Nord et Est visible et marquées. On utilisera sa position en promontoire pour favoriser les vues sur le lac.

## II.3. Réseaux

L'ensemble des réseaux devra être implanté sous la voie nouvellement créée sauf contrainte technique et financière hors de proportion avec le projet. Les réseaux se raccorderont aux réseaux collectifs situés sous la RN94, sauf pour les eaux pluviales privées qui pourront être gérées à la parcelle si le sous-sol le permet.

## III. Secteur activité / équipements (zone AUd)

### III.1. Accès et stationnement

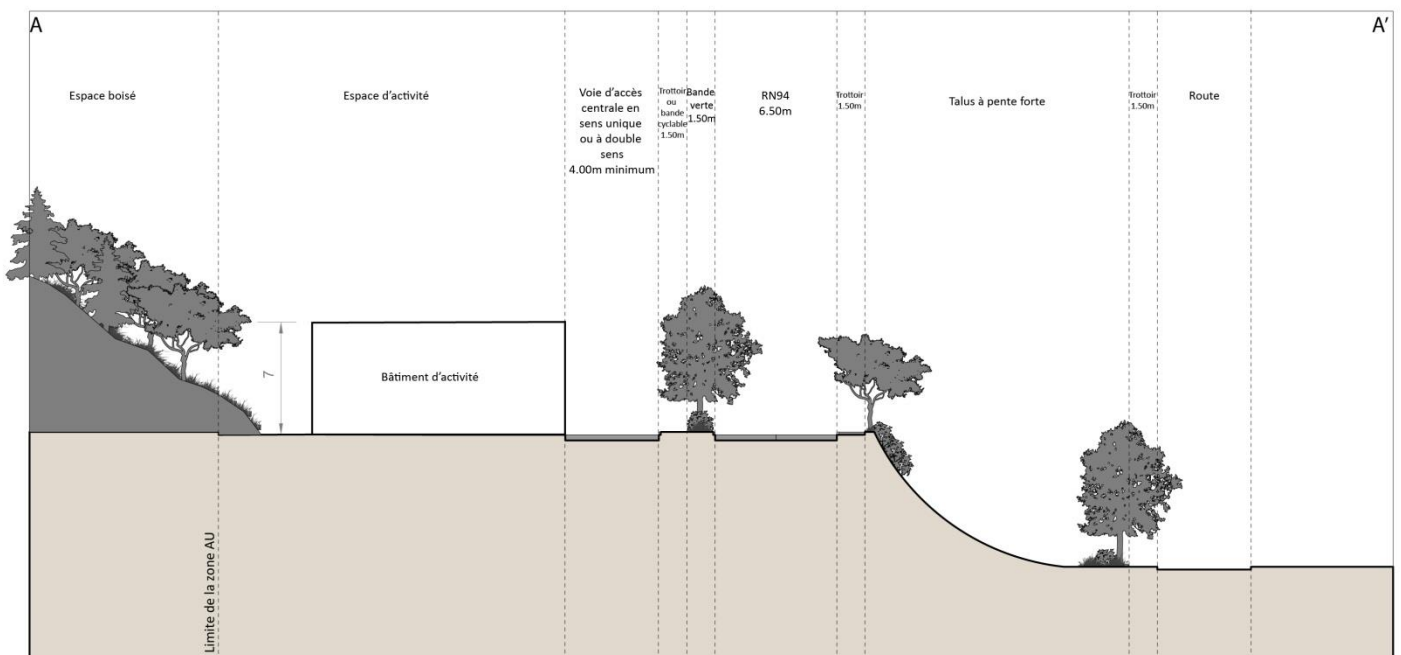
L'accès à la zone 1AUd se fera en limite Ouest de la zone suite à la fin de la butte mentionnée dans les zones 1AUa et 1AUb. Aucun cisaillement de la voie depuis Embrun ne sera autorisé sans un aménagement sécuritaire du carrefour. Celui-ci devra être élaboré en collaboration avec le service gestionnaire de l'infrastructure.

Un second accès est prévu en vis-à-vis du lotissement à l'Est de la zone. Il existe déjà un carrefour. Néanmoins, celui-ci ne marque pas l'entrée de ville. L'objectif est d'aménager un carrefour réduisant la vitesse et créant un effet de porte entre milieu urbain et milieu naturel. Le type d'aménagement devra être défini en collaboration avec le gestionnaire de l'infrastructure. Ce carrefour sera l'accès principal du bâtiment public situé en entrée de ville.

La voie aura une largeur minimale de 4.00m dans le cas d'un sens unique et de 5.00m dans le cas d'un double sens de circulation. Il s'agira d'une contre-allée à la RN94 (Cf. Coupe de principe).

Compte tenu de la topographie de la zone et dans l'objectif de réduire la vitesse en entrée de ville, la RN94 verra son profil en travers calibré à 6.50m entre bordure. Cette bande roulante sera accompagnée d'un trottoir de 1.50m au Nord et d'une bande verte de 1.50m plus un trottoir de 1.50m au Sud. Le trottoir sud pourra éventuellement être remplacé par une bande cyclable d'un gabarit équivalent. La bande verte s'accompagnera d'un alignement d'arbres et d'arbustes afin de marquer le caractère urbain des lieux.

### COUPE DE PRINCIPE sur la zone AUd



Concernant le stationnement, celui-ci sera géré sur la parcelle des constructions. Il devra se positionner soit à l'Est, à l'Ouest ou au Sud des bâtiments. En aucun cas les stationnements ne devront être réalisés devant les bâtiments.

### III.2. Implantation et volumétries des constructions

#### ▪ Secteur économique :

Conformément à la coupe de principe et au schéma de l'OAP, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la contre allée. Un trottoir de 1.50m, minimum, pourra être créé en façade Nord pour desservir le bâtiment. Dans ce cas l'alignement sera celui du trottoir. Le trottoir pourra également être intégré à la structure du bâtiment sous un auvent ou sous forme d'une galerie. Dans ce cas, l'alignement sera celui de la contre-allée.

Les bâtiments auront une toiture terrasse qui pourra être végétalisée. La hauteur maximale de la construction est fixée à 7.00m au faitage.

Les enseignes publicitaires devront être gérées le plus discrètement possible et dans un souci d'harmonisation à l'échelle de la zone.

### ▪ **Équipement public**

L'équipement public marquera l'entrée de ville Est de Savines-Le-Lac. Il devra être situé le plus proche possible de la RN94 afin de créer un effet de porte qui doit conduire à marquer l'entrée de ville. Ses façades Nord, Est et Ouest seront particulièrement soignées, puisque fortement perçues. Aux abords de l'équipement, les espaces verts devront avoir un aspect naturel similaire à celui présent à proximité.

D'une façon générale pour la zone 1AUd :

- Les teintes neutres seront privilégiées.
- Le stockage des matériaux devra se faire à l'arrière des bâtiments pour éviter d'être perçu par le voyageur.
- Les constructions semi-enterrées ou enterrées sont autorisées pour tenir compte de la topographie.

### **III.3. Réseaux**

L'ensemble des réseaux devra être implanté sous la voie nouvellement créée sauf contrainte technique et financière hors de proportion avec le projet. Les réseaux se raccorderont aux réseaux collectifs situés sous la RN94, sauf pour les eaux pluviales privées qui pourront être gérées à la parcelle si le sous-sol le permet.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4

## ZONE 2AU « CHAMP D'ODDOU »

### I. Justification du choix

Cette zone se situe en surplomb du lac, presque à l'aplomb du pont de Savines le Lac.

L'urbanisation de ce secteur permettra alors de faire le pendant entre l'urbanisation du bourg d'un côté du lac et ce nouveau pôle urbain sur l'autre rive reliée par le pont de Savines reconnu au titre du patrimoine du XXème siècle.

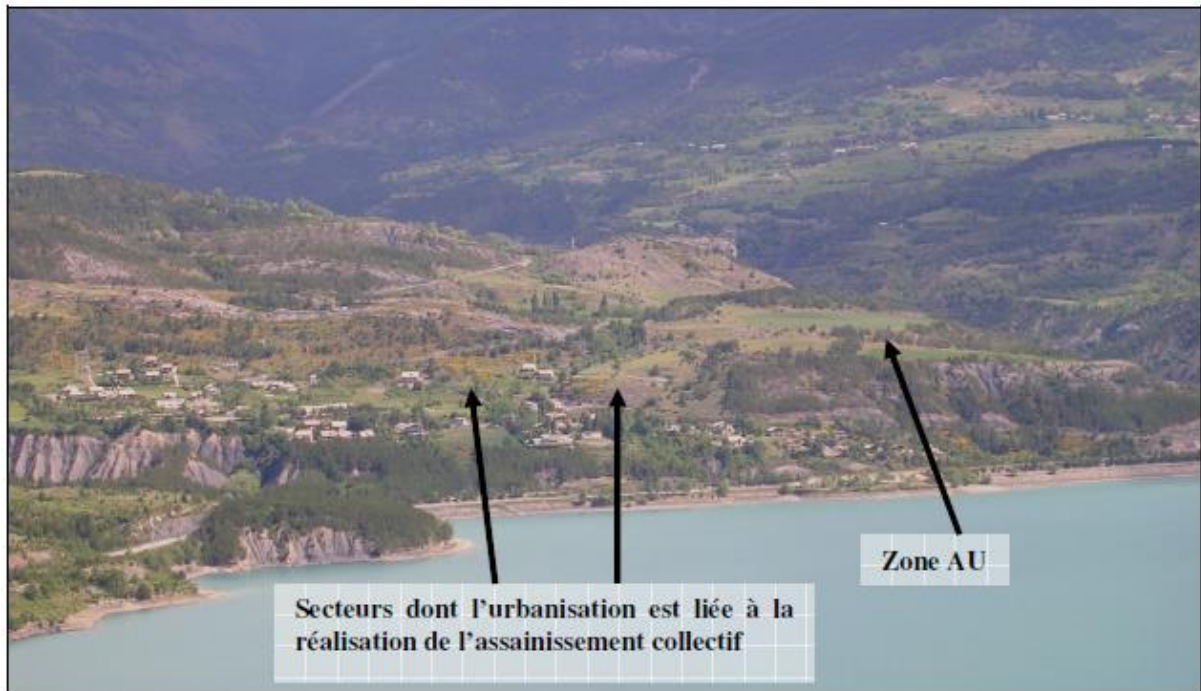
De plus, il se situe en périphérie du hameau de Picoune qui est le hameau le plus important sur cette rive du lac (l'autre rive ne pouvant plus accueillir de nouvelles constructions) au sein duquel se trouve notamment l'IME et de nombreuses constructions d'époques de constructions diverses en plus de bénéficier d'une desserte aisée.

Par ailleurs, les propriétaires des terrains (pour partie communaux et privés) sont favorables à l'urbanisation ce qui assure un développement de l'urbanisation et ce, d'autant plus que les besoins en terrains constructibles sont réels sur le territoire communal.

*Photo n° 3*

*Vues sur la zone AU depuis la RN en rive gauche du lac*

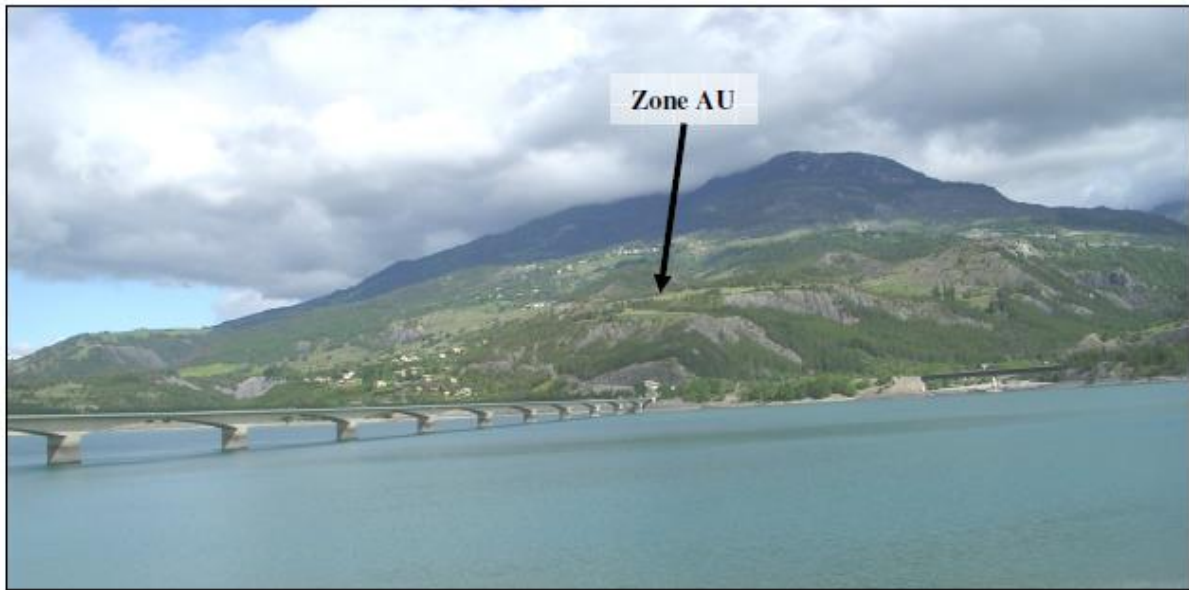




Les vues ci-dessus permettent d'appréhender au mieux la localisation du site de la zone AU par rapport à l'environnement général de part et d'autre du lac de SERRE-PONÇON. Ainsi, on remarque :

- l'organisation du hameau de Picounes situé au Sud et à l'Ouest de la zone en petits secteurs plus ou moins densément bâtis en raison de l'inadaptation des sols à l'assainissement individuel. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU permettra, du fait de la participation de l'aménageur au financement de la station d'épuration de la rive droite, d'assurer l'assainissement collectif de tout ce secteur et donc la densification du bâti par comblement des dents creuses,
- la coupure topographique franche au sein de la zone AU encore accentuée par la végétation arbustive et arborée qui s'y est développée (résineux, petits pierriers, buissons),
- le dénivelé important entre les deux plateaux composant la zone AU et les rives du lac mêlant sols à nus et végétation arborée,
- l'accessibilité à la zone depuis la RD avec la présence de chemins d'accès à cette zone.

Photo n°4      *Vue sur la zone AU depuis le bourg*



Cette vue démontre, par la qualité du paysage observé depuis la rive gauche, la nécessité d'un travail sur l'intégration paysagère des futurs aménagements de la zone et notamment le suivi des courbes de niveaux et le respect des dénivelés.

On remarque également que la végétation arborée remonte le long des pentes pour enserrer cette zone dans un écrin boisé qu'il faudra préserver et reproduire au sein même de la zone par un paysagement de qualité.

*Photo n° 5 Vues depuis la zone AU (partie haute)*



*Photo n° 6 Vues depuis la zone AU (partie basse)*



Lorsqu'on se positionne sur les parcelles concernées par le projet de zone AU, on remarque que la végétation en place au niveau de la coupure topographique interne à la zone masque plus ou moins le lac offrant des vues aléatoires sur cette étendue d'eau et de belles perspectives sur la rive gauche et notamment le bourg lui faisant face.

Par contre, lorsqu'on se déplace vers la partie basse de la zone, la vue est bien plus ouverte, notamment sur l'aval du lac.

Ces observations amènent à envisager une urbanisation préférentiellement développée sur la partie haute de la zone alors que la partie basse pourrait accueillir des espaces de vie et de loisirs permettant de profiter au mieux des perspectives sur le lac et les montagnes alentours sans créer de vis-à-vis trop omniprésent pour les espaces de covisibilité.

## **II. Mode d'urbanisation**

Ce paragraphe sera renseigné lors d'une modification, révision simplifiée ou une révision du présent PLU laquelle permettra l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation est soumise aux conditions suivantes :

- programmation des ouvrages d'assainissement, en cohérence avec la programmation des réalisations des constructions,
- analyse d'insertion paysagère et détermination précise de la forme urbaine du projet d'aménagement de la zone, avec traduction graphique détaillée dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

## **III. Passage en commission des sites**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est soumise à modification ou révision du PLU et nécessitera un passage en Commission départementale des Sites.